106-06531/

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Premier trimestre de 2006

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 225 481
2006 : 208 700
2007 : 194 800

Ventes de logements existants

2005 : 481 900
2006 : 461 500
2007 : 444 000

Mises en chantier d'habitations : Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé depuis 17 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations s'est replié de 3,4 % pour s'établir à 225 481 l'an dernier. Il dépassera la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite en 2006 et se chiffrera à 208 700. En 2007, il continuera de régresser, pour se situer à 194 800.

Ventes de logements existants : L'an dernier, 481 900 ventes ont été conclues sur le marché de l'existant – du jamais vu. Il devrait toutefois y en avoir un moins grand nombre en 2006 et en 2007, soit respectivement 461 500 et 444 000.

Prix de revente : Après avoir culminé à son point le plus haut des 16 dernières années, le taux de croissance des prix des habitations descendra à 5,5 % en 2006, grâce à un meilleur équilibre des marchés. Il continuera de se détendre en 2007 pour s'établir à 3,8 %.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Cette année et l'an prochain, la construction résidentielle restera intense par comparaison aux normes historiques, compte tenu de la forte croissance qui se poursuivra aux niveaux de l'emploi et des revenus. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera supérieur à 30 000 en 2006 et en 2007. (Voir en page 8)

Alberta : La vitalité du marché du travail en Alberta continuera d'attirer des travailleurs d'autres régions en quête d'emplois. Ce facteur, conjugué à la croissance démographique, fera en sorte que les mises en chantier de logements dépasseront la barre des 35 000 cette année et l'an prochain. (Voir en page 9)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : Le marché locatif en 2006 et 2007**

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

La version électronique des rapports du Centre d'analyse de marché est disponible gratuitement sur le site web de la SCHL. Pour les consulter, les télécharger ou vous y abonner, il suffit de vous rendre au site http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation.

Forte de plus d'un demi-siècle d'expérience, la SCHL collabore avec les organismes communautaires, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et tous les paliers gouvernementaux afin de trouver des solutions novatrices aux problèmes actuels en matière d'habitation, de prévoir les besoins de demain et d'améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens.

Dans toutes les régions du pays, la SCHL aide les Canadiens à disposer d'une vaste gamme d'options de financement novatrices et abordables. Par ses activités de recherche, la SCHL contribue à la prospérité du secteur de l'habitation. Elle collabore avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, les organismes non-gouvernementaux et le secteur privé dans le but de mettre en œuvre le plan d'action du gouvernement fédéral en matière d'habitation et par le fait même, elle aide les Canadiens de tous les milieux à avoir accès à des logements de qualité, à prix abordable. De plus, la SCHL travaille de concert avec ses partenaires gouvernementaux et le secteur de l'habitation pour accroître la présence du Canada sur le marché mondial et partager son expérience et son savoir-faire dans le domaine du logement.

Dans tout ce qu'elle fait, la SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à prix abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, visitez le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) gratuite des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport.

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Pour vous abonner au rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Abonnement annuel, format papier (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en janvier 2006.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du deuxième trimestre de 2006. Sa diffusion est prévue pour le mois de mai.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537

Perspectives nationales

En détail

En 2005, les mises en chantier d'habitations n'ont pas été aussi nombreuses qu'en 2004, année où elles ont atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 17 ans. Elles ont néanmoins dépassé la barre des 200 000 pour la quatrième année de suite, se chiffrant à 225 481. On prévoit qu'en 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada diminuera de 7,4 % et s'établira à 208 700. Ce recul sera surtout causé par la baisse d'activité attendue en Ontario et au Québec, où les marchés de l'habitation ont commencé à se replier après avoir été exceptionnellement actifs ces dernières années. En 2007, les mises en chantier de logements continueront de régresser à l'échelle nationale; leur nombre fléchira de 6,7 % pour se situer à 194 800.

Certains facteurs contribueront au ralentissement de la construction résidentielle cette année et l'an prochain. Depuis 2002, l'importante demande refoulée qui s'est accumulée durant les années 1990 se relâche à un rythme constant, la construction résidentielle étant plus intense que la demande à long terme déterminée par les facteurs démographiques. Pendant que la demande refoulée continuera de se résorber, la construction résidentielle continuera de tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent davantage avec la demande associée aux facteurs démographiques. Cette année, l'élévation des taux hypothécaires et des prix des habitations fera monter les charges de remboursement hypothécaire. D'une certaine manière, les acheteurs qui sont déjà propriétaires seront protégés contre l'augmentation des prix, puisque celle-ci entraînera un accroissement de leur avoir propre foncier. C'est donc encore les accédants à la propriété qui seront le plus touchés par le renchérissement des prix des logements, car ils n'auront pas bénéficié directement des hausses de près de 10 % que subissent les prix depuis 2002. Alors que les charges de remboursement hypothécaire augmentent, la progression des loyers moyens ralentit dans bon nombre de centres urbains du Canada. Par conséquent, l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements grandit et contribue ainsi à la diminution de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

La concurrence accrue que le marché de l'existant livrera au marché du neuf influera également sur le rythme de la construction résidentielle. Comme les nouvelles inscriptions continueront de se multiplier, les acheteurs potentiels auront plus de choix que par les années passées. Grâce à l'accroissement de l'offre, le marché de l'existant se détendra et évoluera vers un meilleur équilibre. Résultat : la demande de logements existants débordera moins sur le marché du neuf.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2006 et 2007

Après avoir atteint en 2004 son sommet le plus élevé des 16 dernières années, soit 129 171, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est descendu à 120 463 en 2005, accusant une baisse de 6,7 %. Il continuera de régresser cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles reculeront de 9,6 % en 2006 et de 8,6 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 108 900 et à 99 500.

Toutes les provinces afficheront une diminution à ce chapitre en 2006, sauf le Manitoba, qui connaîtra une légère hausse. Des taux de décroissance à deux chiffres sont attendus cette année en Ontario, à Terre-Neuve, à l'I.-P.-É. et au Québec où le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait reculer respectivement de 14,8; 13,2; 12,5 et 10,2 %. En 2007, les plus importants replis en pourcentage se produiront au Québec (11,6 %) et en Ontario (11,3 %).

La construction de logements collectifs restera vive

En 2004, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont atteint 104 260 – leur plus haut niveau en 18 ans. L'an dernier, elles ont dépassé ce nombre, se chiffrant à 105 018. Si une proportion croissante des habitations mises en chantier sont des logements collectifs, c'est en grande partie parce que les charges de remboursement hypothécaire augmentent et incitent beaucoup d'acheteurs à opter pour le logement collectif, plus abordable. Cette année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera élevé et s'établira à 99 800, un niveau annuel de près de deux fois supérieur à ceux enregistrés entre le milieu et la fin des années 1990. Les mises en chantier de jumelés et d'appartements reculeront respectivement de 5,6 et 5,1 %, tandis que celles de maisons en rangée fléchiront de 4,0 %.

En 2006, les plus fortes baisses au chapitre de la production de logements collectifs seront enregistrées au Québec (20,3 %) et au Nouveau-Brunswick (16,9%). Des hausses importantes sont attendues en Saskatchewan et en Nouvelle-Écosse, où la construction d'appartements s'accroîtra considérablement.

Dans le segment des appartements, les mises en chantier régresseront de 5,1 % en 2006 et de 5,5 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 65 840 et à 62 190. Dans la catégorie des maisons en rangée, elles seront au nombre de 21 244 cette année et de 20 830 l'an prochain, accusant des replis successifs de 4,0 et 1,9 %. Enfin, on prévoit 12 721 mises en chantier de jumelés en 2006 et 12 245 autres en 2007, ce qui correspond à des baisses respectives de 5,6 et 3,7 %.

Les ventes S.I.A.® fléchiront après avoir battu tous les records pour la cinquième année d'affilée

En 2005, le marché de l'existant a enregistré un cinquième record annuel de suite au chapitre des ventes. Cependant, la forte progression des prix depuis quatre ans et le relèvement des taux hypothécaires en 2006 et 2007 auront un effet modérateur sur la demande, laquelle faisait preuve d'une vigueur sans précédent l'an dernier. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® diminuera de 4,2 % en 2006 et de 3,8 % en 2007, pour s'établir respectivement à 461 500 et à 444 000. Grâce au nombre grandissant de nouvelles inscriptions, les personnes souhaitant acheter un logement existant disposeront d'un choix plus vaste, et le marché de la revente gagnera en équilibre.

Cette année, les plus importantes augmentations en ce qui concerne les ventes S.I.A.® auront lieu au Manitoba (5,9 %) et en Saskatchewan (3,5 %). Le Manitoba sera la seule province où les ventes de logements existants évolueront à la hausse en 2007.

Prix S.I.A.® : des taux de croissance inférieurs à 10 % sont prévus en 2006 et en 2007

Après avoir avancé de près de 10 % durant quatre années de suite, le prix moyen des logements existants s'élèvera de 5,5 % en 2006 et de 3,8 % en 2007. Cette année, le ralentissement des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix, puisque le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré dans bien des grands centres urbains du pays. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 262 700 $ en 2006 et 272 600 $ l'année suivante.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'économie canadienne continue de prendre de l'expansion à un rythme vif. Le produit intérieur brut (PIB) réel a vu sa croissance s'accélérer au troisième trimestre de 2005, son taux de progression annualisé étant passé à 3,6 % alors qu'il se chiffrait à 3,4 % au trimestre précédent. Après s'être contractées au deuxième trimestre de 2005, les exportations ont rebondi au trimestre suivant, surtout grâce à l'accroissement des exportations dans les secteurs de l'automobile et des ressources. Les salaires ont augmenté à nouveau dans une proportion supérieure au taux d'inflation, mais pas aussi rapidement que les bénéfices des sociétés.

Les dépenses de consommation ont ralenti au troisième trimestre, principalement parce que les consommateurs ont perdu confiance quand les prix de l'essence ont monté en flèche après le passage des ouragans qui ont touché la côte du golfe du Mexique au début de l'automne. La confiance des consommateurs s'est maintenant redressée, par comparaison au niveau où elle était tombée en septembre. Par ailleurs, les taux d'intérêt restent bas, et la croissance du revenu a été vive. On s'attend donc à ce que les dépenses de consommation reprennent de la vigueur. Les investissements des entreprises se sont accrus dans toutes les catégories au troisième trimestre de 2005. Ils ont augmenté à un rythme annualisé de 12,4 % dans la catégorie des machines et du matériel, de 11,9 % dans celle de la construction non résidentielle et de 2,8 % du côté de la construction d'habitations.

Le taux d'utilisation de la capacité industrielle est monté à 86,9 % au troisième trimestre. Dans le secteur manufacturier, il a progressé légèrement pour atteindre 86,1 %. Ces pourcentages élevés continuent de soutenir notre opinion selon laquelle l'économie canadienne est proche de son plein potentiel. Il est probable qu'il faille réduire davantage le degré de détente monétaire pour continuer de maîtriser les pressions inflationnistes.

Les taux hypothécaires

Le 24 janvier, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,5 %. Les taux à court terme continueront d'avancer en 2006, à mesure que la Banque réduira graduellement le degré de détente monétaire. On s'attend à trois majorations de 25 centièmes de point en 2006, lesquelles porteront à 4,25 % le taux du financement à un jour à la fin de l'année.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays.

Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 75 centièmes en 2006. On prévoit que, cette année, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %. En 2007, ces mêmes taux augmenteront légèrement et se situeront en deça de 25 centièmes de point des taux annuels moyens de 2006.

La migration

En 2006 et en 2007, le nombre d'immigrants au Canada devrait être près de la limite supérieure de la fourchette cible (entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui tient compte également des personnes partant s'établir à l'étranger, augmentera de presque 5,7 % en 2006 pour atteindre environ 225 000, puis il s'élèvera de 5,7 % en 2007 et s'établira à 237 750. Le niveau élevé du bilan migratoire continuera de soutenir la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achètent une habitation.

L'emploi et le revenu

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par l'accroissement de la population. Grâce au bond effectué par la création d'emplois au deuxième semestre de 2005, le niveau de l'emploi sera élevé au début de l'année 2006 et devrait donc afficher une bonne moyenne annuelle. On prévoit que l'emploi connaîtra une hausse de 1,7 % en 2006 et de 1,4 % en 2007. Le taux de chômage cette année diminuera pour la quatrième année de suite et s'établira à 6,6 %. Il demeurera au même niveau en 2007.

La Colombie-Britannique, où la croissance de l'emploi a été forte l'an dernier, arrivera de nouveau en tête des provinces canadiennes à ce chapitre, avec un taux de 2,7 % cette année et de 2,2 % l'an prochain. Le dernier rang sera occupé par le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse, où le nombre total d'emplois n'augmentera que de 0,5 % et 0,6 % respectivement. Les deux autres provinces de l'Atlantique, c'est-à-dire Terre-Neuve (0,7 %) et l'Île-du-Prince-Édouard (0,8 %), arriveront juste devant. En 2007, c'est au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve que la croissance de l'emploi sera la plus faible au pays; celle-ci se chiffrera à 0,8 % dans ces deux provinces.

En 2006 et 2007, l'Alberta aura la distinction d'être la seule province canadienne a avoir un taux de chômage inférieur à 4 %.

La confiance des consommateurs

L'Indice de la confiance des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, a rebondi au quatrième trimestre après avoir chuté en septembre. Ce raffermissement devrait se traduire par une hausse des dépenses de consommation durant les prochains mois.

En décembre, la moitié des consommateurs interrogés jugeaient le moment propice pour acheter des biens coûteux (habitation, voiture, etc.).

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront légèrement en 2006 et 2007, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. La hausse des taux hypothécaires, conjuguée à l'élévation du prix des habitations, fera monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui modérera la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Emploi	L'économie canadienne étant proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par l'accroissement de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande de logements, mais avec moins d'intensité que par les années passées.
Revenu	La progression du revenu disponible des particuliers s'est accélérée de façon régulière en 2005. Le resserrement du marché du travail et la vigueur persistante de la demande de main-d'oeuvre continueront de favoriser une forte croissance du revenu. Celle-ci atténuera l'effet exercé par la montée des charges de remboursement hypothécaire sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Le solde migratoire devrait continuer d'augmenter en 2006 et 2007, à mesure que l'immigration internationale s'approchera de la limite supérieure de la fourchette cible. Puisque la majorité des arrivants choisissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal, ce sont ces trois villes qui en bénéficieront le plus. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achètent une habitation.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminue. L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) continuera de ralentir au cours des prochaines années, ce qui affaiblira la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, s'est redressé en octobre et novembre et s'est rapproché des sommets qu'il avait atteints plus tôt en 2005. On s'attend à ce qu'il demeure élevé durant toute l'année 2006, ce qui soutiendra la forte demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Après avoir atteint en 2005 un niveau record pour la cinquième année de suite, le nombre de transactions sur le marché de la revente se repliera légèrement en 2006 et 2007. Cette baisse, conjuguée à une hausse des nouvelles inscriptions, atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix cette année et l'an prochain, puisque le marché de la revente évoluera vers un meilleur équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix moyen des logements existants diminuera en 2006 et 2007.
Taux d'inoccupation	La croissance de la demande sur le marché locatif, attribuable à l'augmentation de l'immigration, sera compensée par un niveau de construction modeste sur le marché locatif, des charges de remboursement hypothécaires plus élevées et une concurrence accrue des logements en copropriété. Par conséquent, les taux d'inoccupation augmenteront légèrement en 2006 dans les régions métropolitaines du Canada

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Le marché locatif en 2006 et 2007

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Les ménages locataires continueront d'être attirés par l'accession à la propriété. Par conséquent, le taux d'inoccupation augmentera à 2,9 % en 2006 et en 2007.

La stabilisation du taux d'inoccupation dans les grands centres urbains résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer. Deuxièmement, dans la plupart des centres, l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. En conséquence, le nombre de ménages locataires accédant à la propriété a diminué, bien qu'il soit resté considérable. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année. En revanche, il s'est achevé encore beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif si elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Peut-on s'attendre à ce que le marché locatif demeure stable en 2006 et en 2007? Pour répondre à cette question, nous allons examiner comment les taux d'inoccupation risquent d'évoluer dans certains des plus grands centres urbains du Canada, soit Montréal, Toronto, Vancouver, Winnipeg, Calgary et Halifax. Des prévisions relatives aux principaux centres urbains sont disponibles aux pages 24 et 25.

Vancouver

Le taux d'inoccupation à Vancouver a légèrement augmenté entre octobre 2004 et octobre 2005, passant de 1,3 à 1,4 %. Il est toutefois demeuré inférieur à la moyenne des quinze dernières années, qui se chiffre à 1,5 %.

On s'attend à ce que la proportion globale de logements vacants à Vancouver monte quelque peu pour atteindre 1,6 % en 2006. Grâce aux bas taux hypothécaires et à l'amélioration de l'emploi, les ménages locataires continueront de trouver attrayante l'option d'accéder à la propriété. Le nombre de logements offerts officieusement en location progressera à mesure que s'achèveront les copropriétés acquises par des investisseurs. Ces circonstances exerceront des pressions haussières sur les taux d'inoccupation durant la prochaine année, mais ces pressions seront atténuées par le nombre croissant de migrants venant s'établir dans le Lower Mainland pour y trouver du travail. La plupart de ces chercheurs d'emploi choisiront d'être d'abord locataires.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver descendra à 1,3 % en 2007, car l'accroissement soutenu de la migration, internationale comme intérieure, viendra contrebalancer la quantité de ménages locataires qui accéderont à la propriété. De plus, même si des copropriétés neuves appartenant à des investisseurs s'ajouteront à l'offre officieuse de logements locatifs en 2007, elles ne suffiront pas à pousser à la hausse le taux d'inoccupation. En fait, elles vont contribuer à une augmentation fort attendue du nombre total d'habitations locatives dans un contexte où l'univers des logements locatifs d'initiative privée continue de stagner.

Winnipeg

Entre 1996 et 2004, la proportion d'appartements locatifs inoccupés dans la RMR de Winnipeg a suivi une tendance à la baisse, partant de 6,0 % pour terminer sa descente à 1,1 %. Il a tout de même été un peu plus facile de trouver un appartement en 2005 à Winnipeg, car le taux d'inoccupation a augmenté d'un peu plus d'un demi-point pour se fixer à 1,7 % en octobre. Ce taux reste toutefois l'un des plus bas de toutes les RMR canadiennes. Au cours des dernières années, la pénurie de logements inscrits observée sur le marché de la revente a nui aux locataires qui avaient les moyens d'acheter une habitation. Le choix dont disposaient ces aspirants propriétaires s'est élargi avec la remontée des inscriptions courantes, si bien qu'un nombre accru d'entre eux ont pu accéder à la propriété. Ce développement de l'offre devrait se poursuivre, puisque les propriétaires actuels seront de plus en plus nombreux à essayer de tirer parti des récentes hausses de prix pour s'offrir une habitation d'un cran supérieur. Cette conjoncture permettra de libérer des logements locatifs pour l'afflux constant de nouveaux locataires, en particulier les ménages attirés au Manitoba par le Programme des candidats des provinces, qui encourage énergiquement l'immigration. La production de logements locatifs ne devrait pas s'accélérer de beaucoup d'ici la prochaine enquête. La détente du marché locatif qui est prévue pour l'année à venir ne découlera donc pas d'une expansion de l'offre, mais plutôt du fait que de plus en plus de locataires accéderont à la propriété grâce à la progression des inscriptions sur le marché de la revente. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation montera à 2,2 % en 2006 puis à 2,7 % en 2007.

Calgary

Le taux d'inoccupation à Calgary a reculé de 2,7 points pour s'établir à 1,6 % en octobre 2005. Il s'agit de son plus bas niveau depuis 2001, année où il se situait à 1,2 %. La forte reprise de la migration nette, le rétrécissement de l'univers locatif et l'absence de hausses de loyers sont les principaux facteurs ayant fait diminuer la proportion de logements vacants en 2005.

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary demeure inférieur à 2 % cette année. Le retour de soldes migratoires élevés continuera de contrebalancer l'effet du mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. Par ailleurs, le nombre d'accédants fléchira de nouveau, car la progression des prix et la modeste augmentation des taux hypothécaires rendront l'achat d'une propriété inaccessible à certains locataires. Toutefois, même si les taux hypothécaires s'élèvent en 2006, ils resteront assez bas en regard des normes historiques, si bien que les ménages locataires accédant à la propriété seront moins nombreux que durant les années antérieures.

Suite à la page 7

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

La baisse de l'univers sur le marché locatif va également contribuer au repli du taux d'inoccupation cette année. Le nombre des logements locatifs transformés en copropriétés continuera de dépasser celui des mises en chantier, de telle sorte que l'univers locatif se contractera davantage. En effet, parmi les 28 principaux centres urbains, c'est encore celle de Calgary qui aura le plus petit nombre d'unités locatives par habitant, et le ratio s'amenuisera à nouveau en raison de la croissance démographique soutenue.

Toronto

La demande de logements locatifs s'est intensifiée à Toronto, si bien que le taux d'inoccupation ne s'élevait plus qu'à 3,7 % en octobre 2005. Malgré le recul, la proportion de logements vacants demeure tout de même à son quatrième sommet en importance. Le raffermissement de la demande résulte d'une augmentation de l'immigration, des offres incitatives faites par de multiples gestionnaires ou propriétaires d'immeubles, du repli des achèvements de logements locatifs et du tassement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Même si le marché locatif de Toronto demeurera plus détendu que d'habitude, il va se resserrer. Le taux d'inoccupation moyen des appartements d'initiative privée descendra à 3,5 % en 2006 et à 3 % en 2007. Au cours des deux prochaines années, la demande de logements pour propriétaire-occupant faiblira à mesure qu'augmenteront les taux hypothécaires et les prix moyens des habitations. Et pendant que l'écart entre les frais de possession et les loyers s'accentuera, les ménages optant pour l'achat se feront plus rares, car un nombre croissant préféreront plutôt rester sur le marché locatif.

L'immigration, qui suivra une tendance ascendante jusqu'en 2007 dans la région de Toronto, contribuera aussi pour beaucoup à l'expansion de la demande de logements locatifs. Environ 70 % des nouveaux arrivants au Canada choisissent de louer un logement.

L'effet qu'exercera la hausse des frais de possession et de l'immigration sera atténué par la multiplication des achèvements d'appartements en copropriété en 2006 et 2007. Bon nombre des ménages locataires qui avaient acheté un appartement en copropriété préalablement à la construction en prendront bientôt possession. En outre, les appartements en copropriété nouvellement achevés qui ont été acquis par des investisseurs vont faire concurrence au marché locatif traditionnel.

Montréal

À Montréal – le plus important marché locatif au Canada –, le taux d'inoccupation est passé de 1,5 à 2,0 % en 2005. Après avoir touché en 2001 un creux sans précédent, soit 0,6 %, il a évolué à la hausse pendant chacune des quatre dernières années, témoignant ainsi du repli de la demande. Les bas taux hypothécaires ont incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété. Le peu de ménages nouvellement formés chez les 15 à 24 ans – généralement locataires – a également favorisé la montée du taux d'inoccupation en 2005. En contrepartie, le nombre d'immigrants venant s'établir à Montréal s'est accru, ce qui a contribué à ralentir le fléchissement de la demande puisque la majorité des nouveaux arrivants préfèrent être locataires pour commencer.

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation à Montréal atteigne 2,5 % en 2006 et 3,0 % en 2007, surtout parce que de nombreux autres ménages locataires accéderont à la propriété. Même si les charges de remboursement hypothécaire s'alourdissent cette année et l'an prochain, elles demeureront peu élevées et continueront ainsi d'attirer sur le marché les ménages qui songent à acheter leur première habitation.

Halifax

Au cours de la dernière année, le marché locatif a continué de se détendre dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation des appartements étant monté à 3,3 % en octobre 2005. Le relâchement de la demande sur le marché locatif tient principalement à deux facteurs : l'affaiblissement de l'emploi à l'échelle locale, qui a fait diminuer le nombre de jeunes emménageant en appartement, et la baisse des taux hypothécaires à long terme, qui a intensifié la vague d'accession à la propriété chez les locataires. En revanche, il s'est achevé moins d'appartements, ce qui a freiné la multiplication des logements vacants.

Le taux d'inoccupation à Halifax devrait continuer d'augmenter en 2006, pour atteindre 3,6 %. Comme le marché de l'emploi n'est pas censé s'améliorer durant l'année pour les jeunes – une clientèle déterminante –, ceux-ci seront moins nombreux à former de nouveaux ménages ou à migrer dans la région, ce qui va nuire à la demande de logements locatifs. Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires devrait rester passablement vif pendant la prochaine année. Même si les taux hypothécaires à cinq ans se relèvent conformément aux prévisions, ils demeureront très bas par comparaison aux normes historiques. De plus, les inscriptions de logements à vendre continueront vraisemblablement de se multiplier, si bien que les éventuels accédants à la propriété disposeront d'un choix plus vaste. Les facteurs ayant contribué à la contraction de la demande d'appartements locatifs en 2005 risquent peu de devenir soudainement très favorables en 2006.

L'an prochain, le marché locatif du Grand Halifax commencera à se resserrer. Le taux d'inoccupation des appartements descendra à 3,2 %, après avoir évolué à la hausse pendant trois années consécutives. En 2007, il devrait s'achever environ 750 appartements locatifs, nombre supérieur à la moyenne de 560 qui est prévue pour les trois années précédentes. On s'attend toutefois à ce que l'expansion impressionnante du parc locatif s'accompagne d'une intensification encore plus remarquable de la demande. Selon les prévisions, la conjoncture démographique et économique accélérera la formation de jeunes ménages à Halifax, et une proportion accrue de ménages plus âgés demeureront locataires, puisque les frais de possession seront moins abordables en raison de l'élévation continue des taux hypothécaires et des impôts fonciers.

Conclusion

Les bas taux hypothécaires, les nombreux achèvements de copropriétés et le meilleur équilibre des marchés de revente continueront d'inciter les ménages locataires à accéder à la propriété. Néanmoins, la demande de logements locatifs sera encore forte en raison des hauts niveaux d'immigration et de l'élargissement de l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements. Tout compte fait, le taux d'inoccupation dans les 28 principaux centres urbains du pays montera quelque peu pour s'établir à 2,9 % en 2006 et y rester en 2007.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

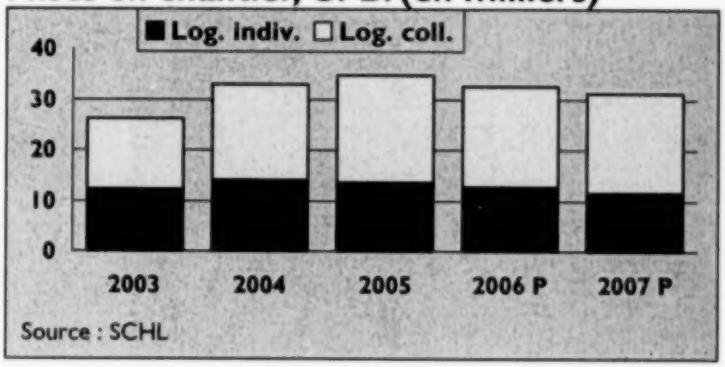
Aperçu

Le marché restera dynamique en 2006 et en 2007

Cette année et l'an prochain, les mises en chantier d'habitations continueront d'être vigoureuses en comparaison des normes du passé, car les constructeurs s'assureront qu'il y a équilibre entre l'offre et la demande. Grâce à la demande excédentaire sur le marché de la revente, au nombre accru d'emplois, à l'augmentation des revenus et à la confiance élevée des consommateurs, la demande sera vive sur le marché du neuf. Toutefois, la hausse graduelle des taux d'intérêt et la progression des coûts de construction neutraliseront ces facteurs positifs. Le niveau des mises en chantier d'habitations demeurera néanmoins élevé et atteindra 32 600 unités en 2006, puis 31 300 unités en 2007.

La croissance de l'économie britanno-colombienne sera supérieure à celle de l'économie canadienne en 2006 et en 2007. Les principaux moteurs de ce dynamisme seront les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel, ainsi que les dépenses de consommation. Le secteur des ressources naturelles profitera du fait que les principaux produits de base sont toujours en demande. Globalement, le PIB réel montera de 3,5 % en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Les gains dans l'emploi – concentrés dans les postes à plein temps – continueront de créer une forte demande de logements en 2006 et en 2007. Comme le secteur de la production de biens et celui des services prendront de l'expansion, le nombre de personnes occupées augmentera de 90 000. Après avoir connu une diminution marquée en 2005, le taux de chômage de la Colombie-Britannique se situera autour de 5,6 % en 2006 et en 2007, ce qui demeure inférieur à la moyenne nationale. En raison des bonnes perspectives d'emploi, près de 90 000 personnes migreront dans la province entre le début de 2006 et la fin de 2007.

Même si les facteurs de la demande indiquent que le niveau des mises en chantier d'habitations devrait rester élevé, des contraintes liées à l'offre vont maintenir l'activité à un niveau stable. La construction non résidentielle a pris de la vigueur au cours des deux dernières années; elle continuera de livrer concurrence au secteur résidentiel pour obtenir les ressources, ce qui limitera les mises en chantier d'habitations dans la province.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme c'est le cas depuis qu'un point culminant a été atteint en 2004, leur nombre continuera de baisser. Le prix relativement élevé des maisons individuelles neuves et le choix plus large offert aux consommateurs (notamment du côté des copropriétés, qui sont populaires) sont des facteurs qui contribuent à réduire l'activité dans ce segment du marché. Par conséquent, 12 800 maisons individuelles devraient être mises en chantier en 2006, puis 11 700 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Un certain nombre de grands chantiers sont attendus, ce qui va maintenir les mises en chantier de collectifs près de sommets historiques au cours de l'horizon prévisionnel. À Victoria, il y aura davantage de logements collectifs commencés en 2006 qu'en 2005 compte tenu de la demande de copropriétés. À Vancouver, l'activité ralentira un peu cette année, car le secteur connaîtra une pénurie de ressources. Les constructeurs couleront les fondations de 19 800 logements collectifs en 2006, puis de 19 600 autres en 2007.

Reventes : Le marché de la revente demeure très animé dans l'ensemble de la province, plus de 100 000 habitations ayant changé de mains en 2005. La montée des taux d'intérêt tempérera quelque peu le rythme d'activité, mais celui-ci restera supérieur à la moyenne à long terme. Le nombre de transactions descendra à 97 000 en 2006, puis à 93 000 en 2007. Pour une cinquième année d'affilée, en 2007, le volume des ventes de logements existants dépassera 90 000 unités.

Prix : En raison de la demande attribuable à la création d'emplois à plein temps, à la migration accrue et à la confiance élevée des consommateurs, le prix des habitations existantes continuera de subir des pressions à la hausse en 2006 et en 2007. Toutefois, un accroissement de l'offre – qui découle d'une progression tant du nombre de logements achevés que du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente – aura pour effet de limiter l'ascension des prix. En Colombie-Britannique, le prix de revente moyen atteindra 355 000 $ en 2006 et 375 000 $ en 2007, ce qui correspond à des augmentations respectives de 7,6 et 5,6 %.

Faits saillants au niveau provincial

En Colombie-Britannique, l'amélioration de la situation sur le marché du travail contribue pour beaucoup à la croissance du marché de l'habitation, car elle stimule la confiance des consommateurs et fait augmenter les revenus. Selon des données récentes, les revenus ont fortement progressé entre 2004 et 2005. La somme des traitements, des salaires et des autres revenus venant du travail a atteint 21,2 milliards de dollars au troisième trimestre de 2005, ce qui représente un accroissement de 6,9 % par rapport à la même période en 2004. Après correction de l'inflation, la hausse a été tout de même à 4,6 % entre les troisièmes trimestres de 2004 et de 2005.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

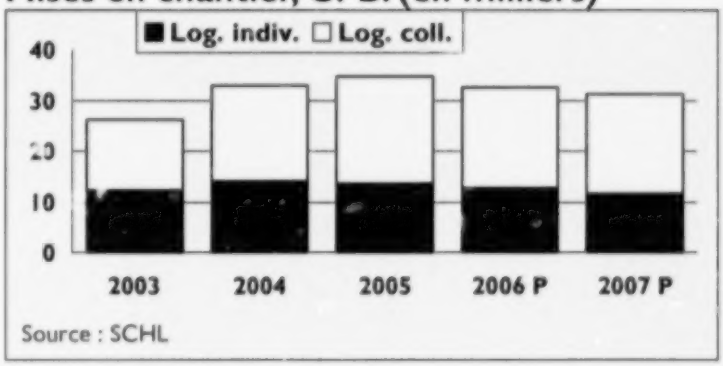
Aperçu

Le marché restera dynamique en 2006 et en 2007

Cette année et l'an prochain, les mises en chantier d'habitations continueront d'être vigoureuses en comparaison des normes du passé, car les constructeurs s'assureront qu'il y a équilibre entre l'offre et la demande. Grâce à la demande excédentaire sur le marché de la revente, au nombre accru d'emplois, à l'augmentation des revenus et à la confiance élevée des consommateurs, la demande sera vive sur le marché du neuf. Toutefois, la hausse graduelle des taux d'intérêt et la progression des coûts de construction neutraliseront ces facteurs positifs. Le niveau des mises en chantier d'habitations demeurera néanmoins élevé et atteindra 32 600 unités en 2006, puis 31 300 unités en 2007.

La croissance de l'économie britanno-colombienne sera supérieure à celle de l'économie canadienne en 2006 et en 2007. Les principaux moteurs de ce dynamisme seront les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel, ainsi que les dépenses de consommation. Le secteur des ressources naturelles profitera du fait que les principaux produits de base sont toujours en demande. Globalement, le PIB réel montera de 3,5 % en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Les gains dans l'emploi – concentrés dans les postes à plein temps – continueront de créer une forte demande de logements en 2006 et en 2007. Comme le secteur de la production de biens et celui des services prendront de l'expansion, le nombre de personnes occupées augmentera de 90 000. Après avoir connu une diminution marquée en 2005, le taux de chômage de la Colombie-Britannique se situera autour de 5,6 % en 2006 et en 2007, ce qui demeure inférieur à la moyenne nationale. En raison des bonnes perspectives d'emploi, près de 90 000 personnes migreront dans la province entre le début de 2006 et la fin de 2007.

Même si les facteurs de la demande indiquent que le niveau des mises en chantier d'habitations devrait rester élevé, des contraintes liées à l'offre vont maintenir l'activité à un niveau stable. La construction non résidentielle a pris de la vigueur au cours des deux dernières années; elle continuera de livrer concurrence au secteur résidentiel pour obtenir les ressources, ce qui limitera les mises en chantier d'habitations dans la province.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme c'est le cas depuis qu'un point culminant a été atteint en 2004, leur nombre continuera de baisser. Le prix relativement élevé des maisons individuelles neuves et le choix plus large offert aux consommateurs (notamment du côté des copropriétés, qui sont populaires) sont des facteurs qui contribuent à réduire l'activité dans ce segment du marché. Par conséquent, 12 800 maisons individuelles devraient être mises en chantier en 2006, puis 11 700 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Un certain nombre de grands chantiers sont attendus, ce qui va maintenir les mises en chantier de collectifs près de sommets historiques au cours de l'horizon prévisionnel. À Victoria, il y aura davantage de logements collectifs commencés en 2006 qu'en 2005 compte tenu de la demande de copropriétés. À Vancouver, l'activité ralentira un peu cette année, car le secteur connaîtra une pénurie de ressources. Les constructeurs couleront les fondations de 19 800 logements collectifs en 2006, puis de 19 600 autres en 2007.

Reventes : Le marché de la revente demeure très animé dans l'ensemble de la province, plus de 100 000 habitations ayant changé de mains en 2005. La montée des taux d'intérêt tempérera quelque peu le rythme d'activité, mais celui-ci restera supérieur à la moyenne à long terme. Le nombre de transactions descendra à 97 000 en 2006, puis à 93 000 en 2007. Pour une cinquième année d'affilée, en 2007, le volume des ventes de logements existants dépassera 90 000 unités.

Prix : En raison de la demande attribuable à la création d'emplois à plein temps, à la migration accrue et à la confiance élevée des consommateurs, le prix des habitations existantes continuera de subir des pressions à la hausse en 2006 et en 2007. Toutefois, un accroissement de l'offre – qui découle d'une progression tant du nombre de logements achevés que du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente – aura pour effet de limiter l'ascension des prix. En Colombie-Britannique, le prix de revente moyen atteindra 355 000 $ en 2006 et 375 000 $ en 2007, ce qui correspond à des augmentations respectives de 7,6 et 5,6 %.

Faits saillants au niveau provincial

En Colombie-Britannique, l'amélioration de la situation sur le marché du travail contribue pour beaucoup à la croissance du marché de l'habitation, car elle stimule la confiance des consommateurs et fait augmenter les revenus. Selon des données récentes, les revenus ont fortement progressé entre 2004 et 2005. La somme des traitements, des salaires et des autres revenus venant du travail a atteint 21,2 milliards de dollars au troisième trimestre de 2005, ce qui représente un accroissement de 6,9 % par rapport à la même période en 2004. Après correction de l'inflation, la hausse s'élève tout de même à 4,6 % entre les troisièmes trimestres de 2004 et de 2005.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

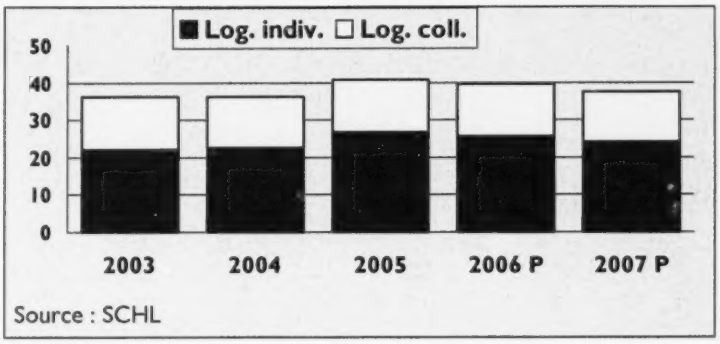
Aperçu

Le marché devrait rester très animé au moins jusqu'en 2010

L'économie albertaine devrait croître de 4,1 % en 2006 et de 3,5 % en 2007. Les prévisions relatives à son expansion pour 2006 et les années suivantes sont optimistes puisque d'importants investissements sont faits dans le secteur des sables bitumineux.

Ces investissements sont soutenus par les facteurs de l'offre et de la demande. La consommation mondiale de pétrole devrait passer d'environ 82 millions de barils par jour, en 2004, à près de 120 millions de barils par jour, en 2025. Une grande partie de cette demande accrue proviendra de la Chine et des États-Unis. Le Canada est le plus important fournisseur étranger de pétrole pour les États-Unis, et l'approvisionnement canadien provient presque exclusivement de l'Alberta. Grâce à ses importantes réserves de sables bitumineux et aux conditions économiques favorisant la production, l'Alberta sera bien placée pour répondre à la demande croissante de pétrole aux États-Unis.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En Alberta, la vigueur du marché du travail continuera d'avoir un effet d'attraction sur les personnes à la recherche d'un emploi qui vivent ailleurs au Canada. Par contre, comme environ 70 % de la population albertaine âgée de 15 à 64 ans est active, la migration interprovinciale ne palliera pas entièrement le manque de travailleurs qualifiés.

Le gouvernement de l'Alberta cherche à atténuer cette pénurie au moyen du Programme des candidats des provinces. En octobre 2005, il a annoncé que le Programme avait pour objet de faire passer de 16 500 à 24 000 le nombre annuel d'immigrants internationaux. La prévision de la SCHL est fondée sur l'hypothèse qu'il faudra environ deux ans pour atteindre cet objectif. Dans l'intervalle, grâce à l'immigration interprovinciale et internationale, la population de la province augmentera de presque 78 000 habitants au cours de l'horizon prévisionnel. Compte tenu de la robustesse du marché de l'emploi et de la croissance démographique, il devrait y avoir 39 500 mises en chantier d'habitations en 2006, et 37 500 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles ont été au nombre de 26 684 en 2005, un sommet sans précédent dans cette catégorie. L'activité ralentira légèrement : 25 500 maisons seront commencées en 2006, et 24 000 en 2007. Le repli sera imputable aux limites de la capacité de production dans le secteur de la construction résidentielle et au fait qu'un nombre croissant d'acheteurs optent pour un logement collectif en copropriété, moins cher.

Mises en chantier, logements collectifs : Il y en a eu 14 163 en 2005, ce qui fait que le niveau a dépassé 14 000 pour la troisième fois en quatre ans. Comme la demande se maintient, la construction de collectifs ne fléchira que légèrement : 14 000 logements seront commencés en 2006, et 13 500 en 2007.

Reventes : En 2005, pour la première fois, le volume des ventes S.I.A.® a franchi le cap des 60 000; il s'est chiffré à 64 500. En 2006 et en 2007, il demeurera élevé et atteindra 62 000 et 60 000 unités respectivement, étant donné que la demande est forte dans la plupart des marchés importants.

Prix : En raison des ventes élevées dans les fourchettes de prix supérieures, en particulier à Calgary, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de plus de 10 % en Alberta en 2005. Les pressions à la hausse devraient s'atténuer, bien que la robustesse de la demande portera le prix S.I.A.® moyen à 240 000 $ en 2006 et à 260 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Une enquête menée par la société Pollara en octobre 2005 indique qu'environ 72 % des ménages albertains sont propriétaires de leur logement, comparativement à 64 % des autres Canadiens. Selon cette étude, l'écart devrait se creuser. Ainsi, en Alberta, environ 55 % des personnes ne possédant pas de logement ont l'intention d'en acheter un d'ici cinq ans, tandis que cette proportion est d'environ 42 % dans le reste du Canada.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

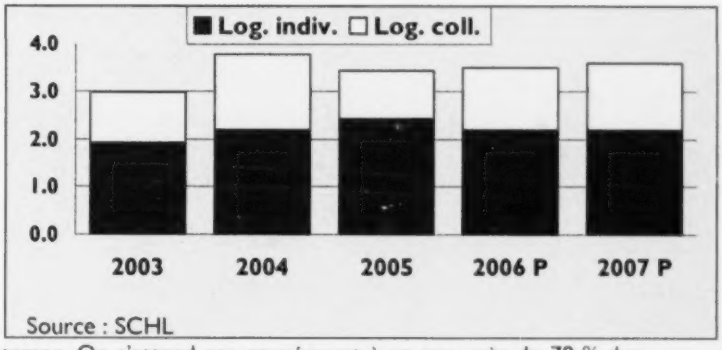
Hausse des mises en chantier d'habitations durant la période visée par les prévisions

En Saskatchewan, le secteur de la construction résidentielle contribuera à la croissance économique en 2006 et en 2007. Le total des mises en chantier de logements devrait passer de 3 500, en 2006, à 3 600, en 2007. L'augmentation de la production dans les secteurs de l'agriculture, de l'extraction pétrolière et gazière, de la potasse, et de l'uranium contribuera également au développement économique provincial. Les conditions favorables dans ces secteurs neutraliseront les éventuelles répercussions négatives de la fermeture de l'usine de pâte à papier Weyerhaeuser de Prince Albert. Si l'usine trouve preneur, l'expansion économique pourrait dépasser les 2,9 % prévus pour cette année. On estime que le taux de croissance s'élèvera à 3,1 % dans la province en 2007.

Grâce à cette conjoncture, quelque 5 000 emplois seront créés dans la province en 2006 et 2007. La majorité de ces nouveaux emplois devraient être à plein temps. On s'attend par conséquent à ce que près de 78 % des personnes actives aient un emploi à plein temps en 2007, soit la plus grande proportion enregistrée depuis 1980. Cette situation soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant, car travailler à plein temps donne aux ménages les moyens d'accumuler la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement et facilite l'obtention d'un prêt hypothécaire.

En Saskatchewan, l'amélioration du bilan migratoire jouera un rôle déterminant dans l'augmentation des mises en chantier. En 2005, elle a présenté un solde migratoire négatif, estimé à quelque 3 300 personnes. La SCHL prévoit que la robustesse du marché de l'emploi freinera l'émigration de travailleurs vers d'autres provinces. En outre, l'immigration internationale s'intensifiera en raison du Programme des candidats des provinces. La situation migratoire s'améliorera donc, mais il reste que des déficits de quelque 2 500 et 1 250 personnes seront enregistrés respectivement en 2006 en 2007.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Il s'aménage actuellement beaucoup de terrains afin de répondre à la demande des constructeurs de Regina et de Saskatoon, agglomérations où le plus gros des mises en chantier est enregistré. Grâce à l'offre de nouveaux terrains et à la vigueur soutenue de la demande, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront nombreuses et se chiffreront à 2 200 en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Au cours des dernières années, les pénuries occasionnelles de terrains convenables ont contribué pour beaucoup aux fluctuations du total de logements collectifs mis en chantier. En 2005, le nombre important de copropriétés en construction a entraîné un excédent de stock, ce qui a alimenté davantage la variabilité du segment des collectifs. Ces deux situations ont été corrigées, ou sont en voie de l'être. Nous prévoyons donc qu'il se commencera 1 300 logements collectifs en 2006 et 1 400 autres en 2007. Les appartements en copropriété avec garage souterrain ainsi que les maisons en rangée à prix modeste domineront le marché.

Reventes : Les ventes de logements existants ont encore dépassé le cap des 8 000 en 2005. Grâce à la hausse des inscriptions, le nombre de reventes atteindra 8 800 en 2006, après quoi il s'établira à 8 700 en 2007.

Prix : Dans les deux grands centres de la province, la progression du prix S.I.A.[MD] moyen continuera d'être alimentée par la demande de logements pour propriétaire-occupant et par un déplacement de la demande vers les fourchettes de prix supérieures. En Saskatchewan, le prix S.I.A.[MD] moyen augmentera de 6,6 % en 2006 pour atteindre 130 000$ et 6,2 % en 2007, pour atteindre 138 000$.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'appartements a diminué dans les centres urbains de la Saskatchewan, passant de 5,1 %, en octobre 2004, à 4,4 %, un an plus tard. D'une année sur l'autre, il a régressé à Saskatoon, Estevan, Moose Jaw et Swift Current, tandis qu'il a augmenté à Regina, Lloydminster, North Battleford, Prince Albert et Yorkton.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

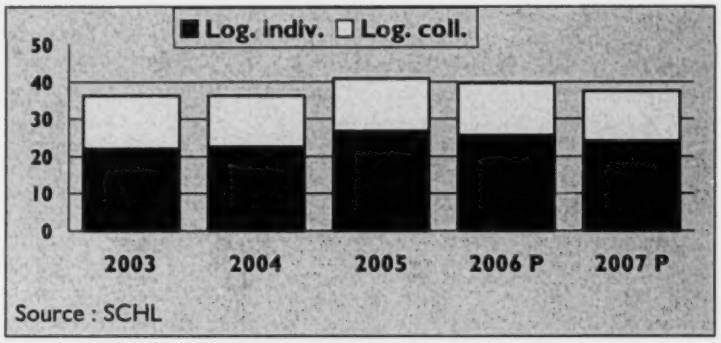
Aperçu

Le marché devrait rester très animé au moins jusqu'en 2010

L'économie albertaine devrait croître de 4,1 % en 2006 et de 3,5 % en 2007. Les prévisions relatives à son expansion pour 2006 et les années suivantes sont optimistes puisque d'importants investissements sont faits dans le secteur des sables bitumineux.

Ces investissements sont soutenus par les facteurs de l'offre et de la demande. La consommation mondiale de pétrole devrait passer d'environ 82 millions de barils par jour, en 2004, à près de 120 millions de barils par jour, en 2025. Une grande partie de cette demande accrue proviendra de la Chine et des États-Unis. Le Canada est le plus important fournisseur étranger de pétrole pour les États-Unis, et l'approvisionnement canadien provient presque exclusivement de l'Alberta. Grâce à ses importantes réserves de sables bitumineux et aux conditions économiques favorisant la production, l'Alberta sera bien placée pour répondre à la demande croissante de pétrole aux États-Unis.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En Alberta, la vigueur du marché du travail continuera d'avoir un effet d'attraction sur les personnes à la recherche d'un emploi qui vivent ailleurs au Canada. Par contre, comme environ 70 % de la population albertaine âgée de 15 à 64 ans est active, la migration interprovinciale ne palliera pas entièrement le manque de travailleurs qualifiés.

Le gouvernement de l'Alberta cherche à atténuer cette pénurie au moyen du Programme des candidats des provinces. En octobre 2005, il a annoncé que le Programme avait pour objet de faire passer de 16 500 à 24 000 le nombre annuel d'immigrants internationaux. La prévision de la SCHL est fondée sur l'hypothèse qu'il faudra environ deux ans pour atteindre cet objectif. Dans l'intervalle, grâce à l'immigration interprovinciale et internationale, la population de la province augmentera de presque 78 000 habitants au cours de l'horizon prévisionnel. Compte tenu de la robustesse du marché de l'emploi et de la croissance démographique, il devrait y avoir 39 500 mises en chantier d'habitations en 2006, et 37 500 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles ont été au nombre de 26 684 en 2005, un sommet sans précédent dans cette catégorie. L'activité ralentira légèrement : 25 500 maisons seront commencées en 2006, et 24 000 en 2007. Le repli sera imputable aux limites de la capacité de production dans le secteur de la construction résidentielle et au fait qu'un nombre croissant d'acheteurs optent pour un logement collectif en copropriété, moins cher.

Mises en chantier, logements collectifs : Il y en a eu 14 163 en 2005, ce qui fait que le niveau a dépassé 14 000 pour la troisième fois en quatre ans. Comme la demande se maintient, la construction de collectifs ne fléchira que légèrement : 14 000 logements seront commencés en 2006, et 13 500 en 2007.

Reventes : En 2005, pour la première fois, le volume des ventes S.I.A.® a franchi le cap des 60 000; il s'est chiffré à 64 500. En 2006 et en 2007, il demeurera élevé et atteindra 62 000 et 60 000 unités respectivement, étant donné que la demande est forte dans la plupart des marchés importants.

Prix : En raison des ventes élevées dans les fourchettes de prix supérieures, en particulier à Calgary, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de plus de 10 % en Alberta en 2005. Les pressions à la hausse devraient s'atténuer, bien que la robustesse de la demande portera le prix S.I.A.® moyen à 240 000 $ en 2006 et à 260 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Une enquête menée par la société Pollara en octobre 2005 indique qu'environ 72 % des ménages albertains sont propriétaires de leur logement, comparativement à 64 % des autres Canadiens. Selon cette étude, l'écart devrait se creuser. Ainsi, en Alberta, environ 55 % des personnes ne possédant pas de logement ont l'intention d'en acheter un d'ici cinq ans, tandis que cette proportion est d'environ 42 % dans le reste du Canada.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

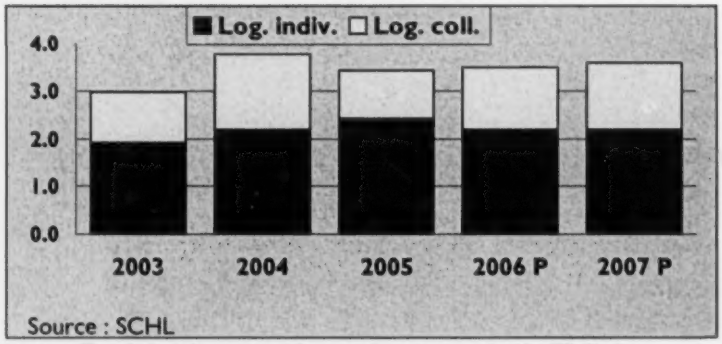
Aperçu

Hausse des mises en chantier d'habitations durant la période visée par les prévisions

En Saskatchewan, le secteur de la construction résidentielle contribuera à la croissance économique en 2006 et en 2007. Le total des mises en chantier de logements devrait passer de 3 500, en 2006, à 3 600, en 2007. L'augmentation de la production dans les secteurs de l'agriculture, de l'extraction pétrolière et gazière, de la potasse, et de l'uranium contribuera également au développement économique provincial. Les conditions favorables dans ces secteurs neutraliseront les éventuelles répercussions négatives de la fermeture de l'usine de pâte à papier Weyerhaeuser de Prince Albert. Si l'usine trouve preneur, l'expansion économique pourrait dépasser les 2,9 % prévus pour cette année. On estime que le taux de croissance s'élèvera à 3,1 % dans la province en 2007.

Grâce à cette conjoncture, quelque 5 000 emplois seront créés dans la province en 2006 et 2007. La majorité de ces nouveaux emplois devraient être à plein temps. On s'attend par conséquent à ce que près de 78 % des personnes actives aient un emploi à plein temps en 2007, soit la plus grande proportion enregistrée depuis 1980. Cette situation soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant, car travailler à plein temps donne aux ménages les moyens d'accumuler la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement et facilite l'obtention d'un prêt hypothécaire.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En Saskatchewan, l'amélioration du bilan migratoire jouera un rôle déterminant dans l'augmentation des mises en chantier. En 2005, elle a présenté un solde migratoire négatif, estimé à quelque 3 300 personnes. La SCHL prévoit que la robustesse du marché de l'emploi freinera l'émigration de travailleurs vers d'autres provinces. En outre, l'immigration internationale s'intensifiera en raison du Programme des candidats des provinces. La situation migratoire s'améliorera donc, mais il reste que des déficits de quelque 2 500 et 1 250 personnes seront enregistrés respectivement en 2006 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Il s'aménage actuellement beaucoup de terrains afin de répondre à la demande des constructeurs de Regina et de Saskatoon, agglomérations où le plus gros des mises en chantier est enregistré. Grâce à l'offre de nouveaux terrains et à la vigueur soutenue de la demande, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront nombreuses et se chiffreront à 2 200 en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Au cours des dernières années, les pénuries occasionnelles de terrains convenables ont contribué pour beaucoup aux fluctuations du total de logements collectifs mis en chantier. En 2005, le nombre important de copropriétés en construction a entraîné un excédent de stock, ce qui a alimenté davantage la variabilité du segment des collectifs. Ces deux situations ont été corrigées, ou sont en voie de l'être. Nous prévoyons donc qu'il se commencera 1 300 logements collectifs en 2006 et 1 400 autres en 2007. Les appartements en copropriété avec garage souterrain ainsi que les maisons en rangée à prix modeste domineront le marché.

Reventes : Les ventes de logements existants ont encore dépassé le cap des 8 000 en 2005. Grâce à la hausse des inscriptions, le nombre de reventes atteindra 8 800 en 2006, après quoi il s'établira à 8 700 en 2007.

Prix : Dans les deux grands centres de la province, la progression du prix S.I.A.® moyen continuera d'être alimentée par la demande de logements pour propriétaire-occupant et par un déplacement de la demande vers les fourchettes de prix supérieures. En Saskatchewan, le prix S.I.A.® moyen augmentera de 6,6 % en 2006 pour atteindre 130 000$ et 6,2 % en 2007, pour atteindre 138 000$.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'appartements a diminué dans les centres urbains de la Saskatchewan, passant de 5,1 %, en octobre 2004, à 4,4 %, un an plus tard. D'une année sur l'autre, il a régressé à Saskatoon, Estevan, Moose Jaw et Swift Current, tandis qu'il a augmenté à Regina, Lloydminster, North Battleford, Prince Albert et Yorkton.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Les conjonctures démographique et économique donnent à penser que les ventes S.I.A.® et les mises en chantier d'habitations augmenteront

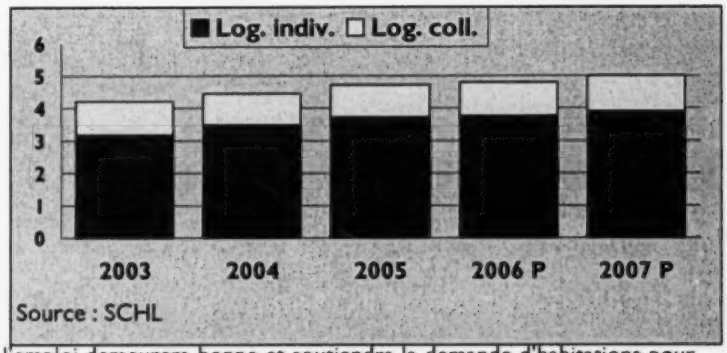
Le Manitoba est la seule province où tant les ventes S.I.A.® que les mises en chantier de logements devraient afficher des hausses en 2006 et en 2007. Cette croissance sera alimentée par des facteurs démographiques et économiques favorables.

Les deux groupes d'âge les plus importants dans la province sont celui des 35 à 54 ans, où la plupart des propriétaires à la recherche d'une habitation en veulent une d'un cran supérieur, et celui des 20 à 34 ans, qui est constitué essentiellement de locataires et d'accédants à la propriété. Les conditions sur le marché du travail sont encore avantageuses pour ces groupes d'âge et continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant chez eux. Le taux de chômage s'établit à 6,4 % dans le groupe des 20 à 34 ans et à 3,4 % dans celui des 35 à 54 ans.

La production économique de la province s'accroîtra de 3,1 % en 2006 et de 2,6 % en 2007. La conjoncture du marché de l'emploi demeurera bonne et soutiendra la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Le taux de chômage est bas, et la main-d'œuvre qualifiée est rare. L'augmentation du revenu sera donc plus élevée que l'inflation. L'expansion de l'économie et de l'emploi sera généralisée, car 95 % des emplois et de la production économique du Manitoba reposent sur 15 groupes industriels distincts.

Un dernier facteur clé contribuera à la progression des ventes S.I.A.® et des mises en chantier de logements : les taux d'accroissement démographique et de formation des ménages atteindront des sommets restés inégalés depuis les années 1980 grâce à l'arrivée continue de migrants internationaux, favorisée par l'application du Programme des candidats des provinces. Au cours des dernières années, ce programme a réussi à attirer des ouvriers qualifiés étrangers. En raison de cette combinaison gagnante de facteurs économiques et démographiques, le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 4 800 en 2006 et à 5 000 en 2007.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005, plus de 3 000 mises en chantier de maisons individuelles ont été dénombrées au Manitoba. C'était la quatrième année de suite que ce cap était franchi, et il le sera de nouveau en 2006, puisqu'on prévoit que 3750 logements de ce type seront commencés. L'activité sera stimulée par une demande robuste, en particulier dans les centres de taille moyenne du sud de la province, où l'emploi et la population ont augmenté. À Winnipeg, de nouveaux terrains seront viabilisés en 2006; les constructeurs du plus grand marché de la province seront donc occupés. En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles seront encore plus nombreuses, se chiffrant à 3 900 unités.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande de logements collectifs demeurera forte. Parmi les ensembles actuellement projetés, on retrouve des copropriétés et des logements locatifs pour aînés, des logements locatifs du marché, des copropriétés de prix intermédiaire et des logements abordables. Le total des mises en chantier de logements collectifs devrait s'accroître et s'élever à 1 050 en 2006 puis à 1 100 en 2007.

Reventes : La majoration des prix et des taux hypothécaires ne fera pas diminuer les ventes d'habitations existantes. En effet, grâce à l'expansion démographique et à la formation de ménages observées récemment, d'autres nouveaux acheteurs entreront sur le marché. Étant donné la hausse du nombre d'inscriptions, l'offre sera suffisamment forte pour satisfaire à la demande d'habitations existantes. Le nombre de ventes S.I.A.® dans la province grimpera donc à 13 500 en 2006 et à 14 500 en 2007.

Prix : Avec l'augmentation du nombre d'inscriptions courantes, la vive concurrence entre les acheteurs de Winnipeg perdra de son intensité. Différents phénomènes, comme les offres multiples pour une même propriété, qui auparavant faisaient monter les prix à des niveaux supérieurs aux prix d'inscription, seront moins fréquents. Au Manitoba, le taux de progression des prix de revente descendra à environ 8 % en 2006 et à 7 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, la recherche d'un appartement locatif a été quelque peu simplifiée en 2005. Le taux d'inoccupation s'est accru de plus de un demi-point de pourcentage, passant de 1,1 %, en octobre 2004, à 1,7 %, au même mois en 2005. Il s'agit là de la plus forte hausse enregistrée depuis 1996. L'accession à la propriété chez les locataires en serait la cause, et elle aurait été facilitée par les bas taux hypothécaires et le redressement du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

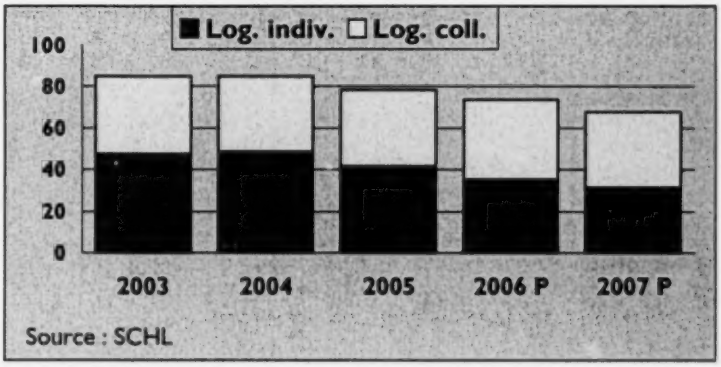
Un atterrissage en douceur pour les mises en chantier et les ventes d'habitations en Ontario

Dans la province, les mises en chantier d'habitations ont ralenti après avoir atteint un sommet récemment. En revanche, les ventes de logements existants se situent toujours à des niveaux quasi-records. On prévoit que ces ventes et les mises en chantier d'habitations diminueront en 2006 et en 2007, car la majoration des taux d'intérêt entraînera une hausse des frais de possession des habitations. En raison des prix élevés, les maisons individuelles seront davantage touchées. En contrepartie, les constructeurs de collectifs profiteront du déplacement de la demande vers les logements moins dispendieux. En Ontario, les mises en chantier devraient se chiffrer à 73 800 en 2006 et à 68 000 en 2007.

L'expansion dans le secteur ontarien de la fabrication demeurera faible. La croissance du PIB provincial restera donc inférieure à la moyenne nationale jusqu'en 2007. Toutefois, grâce à une augmentation marquée de la rémunération, les dépenses de consommation continueront de contribuer à la croissance économique, malgré les légères hausses des taux d'intérêt. Dans les mois à venir, les fabricants ontariens devront s'adapter à la force du dollar canadien et aux prix élevés de l'énergie. Les investissements dans les machines et le matériel, rendus plus abordables en raison de la vigueur du dollar, contribueront à renforcer les gains de productivité et à améliorer la compétitivité du secteur. Dans l'industrie automobile, qui joue un rôle clé en Ontario, les « Trois Grands » ont récemment annoncé des restructurations, ce qui aura pour effet de réduire l'offre d'emplois bien rémunérés dans cette industrie et dans le domaine connexe des pièces automobiles. Cette baisse sera toutefois compensée en partie par la construction d'une usine Toyota à Woodstock. Le secteur des services, qui comprend notamment les soins de santé, les services d'enseignement, et la finance, les assurances et l'immobilier, créera la plupart des emplois en 2006 et 2007.

Le redressement du nombre d'immigrants venant s'installer en Ontario aidera à soutenir la demande de logements. Cette hausse sera toutefois en partie tempérée par le départ d'Ontariens pour les provinces de l'Ouest, ceux-ci étant encore attirés par la bonne tenue de l'économie, fondée sur le secteur énergétique.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si la conjoncture démographique laisse supposer que le groupe des personnes dans la mi-quarantaine – qui normalement préfèrent les maisons de faible densité – grossit rapidement, la hausse des prix des habitations et l'offre restreinte de terrains pèseront sur la construction de maisons individuelles, en particulier dans le Sud de la province. On prévoit 35 500 mises en chantier de logements de ce type cette année et 31 500 autres l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Même s'il diminue, le nombre d'accédants recherchant une propriété moins chère qu'une maison individuelle demeure élevé. Ce facteur, conjugué aux initiatives provinciales visant à accroître la densité résidentielle, donne à penser que la construction de copropriétés restera forte. Les maisons en rangée demeureront populaires auprès des personnes qui souhaitent habiter dans un bâtiment de faible hauteur. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement pour se chiffrer à 38 300 en 2006 puis diminueront à 36 500 en 2007.

Reventes : En Ontario, les ventes de logements existants ont égalé les niveaux records enregistrés au cours des années précédentes. Les ventes S.I.A.® de propriétés résidentielles diminueront en 2006 et 2007 à cause du repli de la demande chez les accédants, lui-même attribuable à la majoration des taux d'intérêt. Toutefois, la hausse des inscriptions devrait être de bon augure pour les consommateurs qui souhaitent disposer d'un choix accru. Le nombre de ventes de logements existants demeura supérieur à la moyenne historique; il s'établira à 190 000 en 2006 et à 181 000 en 2007.

Prix : Ces dernières années, le marché provincial de la revente a été favorable aux vendeurs, et la progression des prix a été plus rapide que l'inflation. La montée des prix continuera à favoriser l'augmentation du nombre d'inscriptions en 2006 et 2007. En outre, l'offre d'appartements sur le marché de la revente se développe. Ces deux facteurs auront pour effet de modérer la croissance des prix cette année et l'an prochain. Le prix moyen des logements existants augmentera de 4,6 % en 2006 et de 2,0 % en 2007 pour atteindre respectivement 275 000 et 280 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

La robustesse du marché ontarien de la revente continuera à stimuler les dépenses de rénovation dans les années à venir. Les propriétaires d'habitations font habituellement ce type d'investissement dans les deux ou trois années suivant l'achat. Les ventes records de logements existants dans la province au cours des dernières années portent à croire que les sommes consacrées aux rénovations demeureront importantes, franchissant le cap des 16 milliards de dollars en 2006.

Depuis quelques années, les options de financement pour des rénovations sont intéressantes. La montée des prix des habitations en Ontario a fait grimper l'avoir propre. Cette situation, combinée à de faibles taux hypothécaires, s'est soldée par une hausse des emprunts fondés sur un dégagement de l'avoir propre.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos, 416-218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Les conjonctures démographique et économique donnent à penser que les ventes S.I.A.® et les mises en chantier d'habitations augmenteront

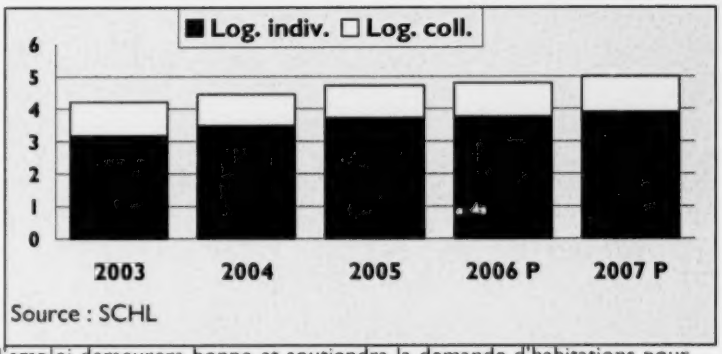
Le Manitoba est la seule province où tant les ventes S.I.A.® que les mises en chantier de logements devraient afficher des hausses en 2006 et en 2007. Cette croissance sera alimentée par des facteurs démographiques et économiques favorables.

Les deux groupes d'âge les plus importants dans la province sont celui des 35 à 54 ans, où la plupart des propriétaires à la recherche d'une habitation en veulent une d'un cran supérieur, et celui des 20 à 34 ans, qui est constitué essentiellement de locataires et d'accédants à la propriété. Les conditions sur le marché du travail sont encore avantageuses pour ces groupes d'âge et continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant chez eux. Le taux de chômage s'établit à 6,4 % dans le groupe des 20 à 34 ans et à 3,4 % dans celui des 35 à 54 ans.

La production économique de la province s'accroîtra de 3,1 % en 2006 et de 2,6 % en 2007. La conjoncture du marché de l'emploi demeurera bonne et soutiendra la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Le taux de chômage est bas, et la main-d'œuvre qualifiée est rare. L'augmentation du revenu sera donc plus élevée que l'inflation. L'expansion de l'économie et de l'emploi sera généralisée, car 95 % des emplois et de la production économique du Manitoba reposent sur 15 groupes industriels distincts.

Un dernier facteur clé contribuera à la progression des ventes S.I.A.® et des mises en chantier de logements : les taux d'accroissement démographique et de formation des ménages atteindront des sommets restés inégalés depuis les années 1980 grâce à l'arrivée continue de migrants internationaux, favorisée par l'application du Programme des candidats des provinces. Au cours des dernières années, ce programme a réussi à attirer des ouvriers qualifiés étrangers. En raison de cette combinaison gagnante de facteurs économiques et démographiques, le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 4 800 en 2006 et à 5 000 en 2007.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005, plus de 3 000 mises en chantier de maisons individuelles ont été dénombrées au Manitoba. C'était la quatrième année de suite que ce cap était franchi, et il le sera de nouveau en 2006, puisqu'on prévoit que 3750 logements de ce type seront commencés. L'activité sera stimulée par une demande robuste, en particulier dans les centres de taille moyenne du sud de la province, où l'emploi et la population ont augmenté. À Winnipeg, de nouveaux terrains seront viabilisés en 2006; les constructeurs du plus grand marché de la province seront donc occupés. En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles seront encore plus nombreuses, se chiffrant à 3 900 unités.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande de logements collectifs demeurera forte. Parmi les ensembles actuellement projetés, on retrouve des copropriétés et des logements locatifs pour aînés, des logements locatifs du marché, des copropriétés de prix intermédiaire et des logements abordables. Le total des mises en chantier de logements collectifs devrait s'accroître et s'élever à 1 050 en 2006 puis à 1 100 en 2007.

Reventes : La majoration des prix et des taux hypothécaires ne fera pas diminuer les ventes d'habitations existantes. En effet, grâce à l'expansion démographique et à la formation de ménages observées récemment, d'autres nouveaux acheteurs entreront sur le marché. Étant donné la hausse du nombre d'inscriptions, l'offre sera suffisamment forte pour satisfaire à la demande d'habitations existantes. Le nombre de ventes S.I.A.® dans la province grimpera donc à 13 500 en 2006 et à 14 500 en 2007.

Prix : Avec l'augmentation du nombre d'inscriptions courantes, la vive concurrence entre les acheteurs de Winnipeg perdra de son intensité. Différents phénomènes, comme les offres multiples pour une même propriété, qui auparavant faisaient monter les prix à des niveaux supérieurs aux prix d'inscription, seront moins fréquents. Au Manitoba, le taux de progression des prix de revente descendra à environ 8 % en 2006 et à 7 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, la recherche d'un appartement locatif a été quelque peu simplifiée en 2005. Le taux d'inoccupation s'est accru de plus de un demi-point de pourcentage, passant de 1,1 %, en octobre 2004, à 1,7 %, au même mois en 2005. Il s'agit là de la plus forte hausse enregistrée depuis 1996. L'accession à la propriété chez les locataires en serait la cause, et elle aurait été facilitée par les bas taux hypothécaires et le redressement du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

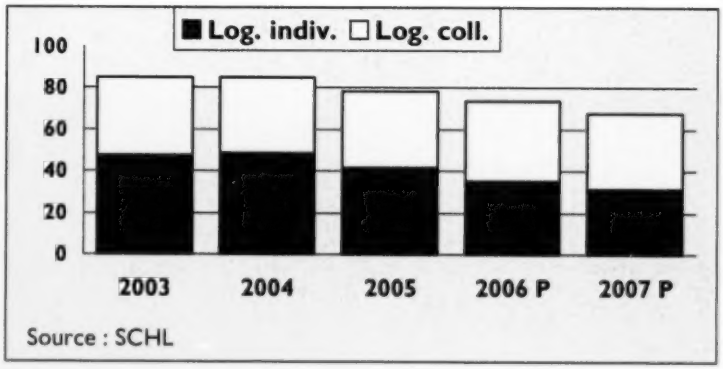
Un atterrissage en douceur pour les mises en chantier et les ventes d'habitations en Ontario

Dans la province, les mises en chantier d'habitations ont ralenti après avoir atteint un sommet récemment. En revanche, les ventes de logements existants se situent toujours à des niveaux quasi-records. On prévoit que ces ventes et les mises en chantier d'habitations diminueront en 2006 et en 2007, car la majoration des taux d'intérêt entraînera une hausse des frais de possession des habitations. En raison des prix élevés, les maisons individuelles seront davantage touchées. En contrepartie, les constructeurs de collectifs profiteront du déplacement de la demande vers les logements moins dispendieux. En Ontario, les mises en chantier devraient se chiffrer à 73 800 en 2006 et à 68 000 en 2007.

L'expansion dans le secteur ontarien de la fabrication demeurera faible. La croissance du PIB provincial restera donc inférieure à la moyenne nationale jusqu'en 2007. Toutefois, grâce à une augmentation marquée de la rémunération, les dépenses de consommation continueront de contribuer à la croissance économique, malgré les légères hausses des taux d'intérêt. Dans les mois à venir, les fabricants ontariens devront s'adapter à la force du dollar canadien et aux prix élevés de l'énergie. Les investissements dans les machines et le matériel, rendus plus abordables en raison de la vigueur du dollar, contribueront à renforcer les gains de productivité et à améliorer la compétitivité du secteur. Dans l'industrie automobile, qui joue un rôle clé en Ontario, les « Trois Grands » ont récemment annoncé des restructurations, ce qui aura pour effet de réduire l'offre d'emplois bien rémunérés dans cette industrie et dans le domaine connexe des pièces automobiles. Cette baisse sera toutefois compensée en partie par la construction d'une usine Toyota à Woodstock. Le secteur des services, qui comprend notamment les soins de santé, les services d'enseignement, et la finance, les assurances et l'immobilier, créera la plupart des emplois en 2006 et 2007.

Le redressement du nombre d'immigrants venant s'installer en Ontario aidera à soutenir la demande de logements. Cette hausse sera toutefois en partie tempérée par le départ d'Ontariens pour les provinces de l'Ouest, ceux-ci étant encore attirés par la bonne tenue de l'économie, fondée sur le secteur énergétique.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si la conjoncture démographique laisse supposer que le groupe des personnes dans la mi-quarantaine – qui normalement préfèrent les maisons de faible densité – grossit rapidement, la hausse des prix des habitations et l'offre restreinte de terrains pèseront sur la construction de maisons individuelles, en particulier dans le Sud de la province. On prévoit 35 500 mises en chantier de logements de ce type cette année et 31 500 autres l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Même s'il diminue, le nombre d'accédants recherchant une propriété moins chère qu'une maison individuelle demeure élevé. Ce facteur, conjugué aux initiatives provinciales visant à accroître la densité résidentielle, donne à penser que la construction de copropriétés restera forte. Les maisons en rangée demeureront populaires auprès des personnes qui souhaitent habiter dans un bâtiment de faible hauteur. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement pour se chiffrer à 38 300 en 2006 puis diminueront à 36 500 en 2007.

Reventes : En Ontario, les ventes de logements existants ont égalé les niveaux records enregistrés au cours des années précédentes. Les ventes S.I.A.® de propriétés résidentielles diminueront en 2006 et 2007 à cause du repli de la demande chez les accédants, lui-même attribuable à la majoration des taux d'intérêt. Toutefois, la hausse des inscriptions devrait être de bon augure pour les consommateurs qui souhaitent disposer d'un choix accru. Le nombre de ventes de logements existants demeura supérieur à la moyenne historique; il s'établira à 190 000 en 2006 et à 181 000 en 2007.

Prix : Ces dernières années, le marché provincial de la revente a été favorable aux vendeurs, et la progression des prix a été plus rapide que l'inflation. La montée des prix continuera à favoriser l'augmentation du nombre d'inscriptions en 2006 et 2007. En outre, l'offre d'appartements sur le marché de la revente se développe. Ces deux facteurs auront pour effet de modérer la croissance des prix cette année et l'an prochain. Le prix moyen des logements existants augmentera de 4,6 % en 2006 et de 2,0 % en 2007 pour atteindre respectivement 275 000 et 280 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

La robustesse du marché ontarien de la revente continuera à stimuler les dépenses de rénovation dans les années à venir. Les propriétaires d'habitations font habituellement ce type d'investissement dans les deux ou trois années suivant l'achat. Les ventes records de logements existants dans la province au cours des dernières années portent à croire que les sommes consacrées aux rénovations demeureront importantes, franchissant le cap des 16 milliards de dollars en 2006.

Depuis quelques années, les options de financement pour des rénovations sont intéressantes. La montée des prix des habitations en Ontario a fait grimper l'avoir propre. Cette situation, combinée à de faibles taux hypothécaires, s'est soldée par une hausse des emprunts fondés sur un dégagement de l'avoir propre.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos, 416-218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

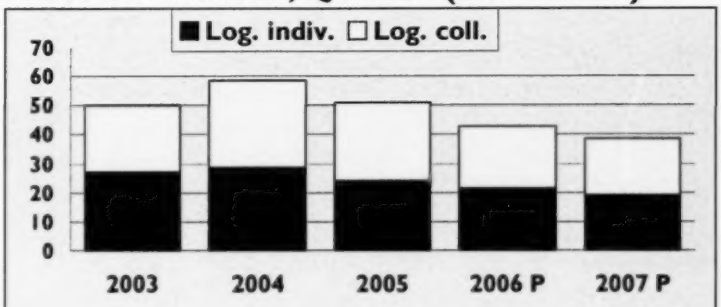
Québec

Aperçu

Les mises en chantier continueront de diminuer en 2006

La croissance économique au Québec va se raffermir graduellement en 2006 et 2007, mais elle restera plus faible que la moyenne canadienne. Même si les dépenses de consommation demeureront assez considérables, elles seront restreintes par la légère hausse des taux d'intérêt et par l'effet des coûts élevés de l'énergie. Les investissements, en particulier dans les machines et le matériel, vont continuer d'augmenter fortement, car les fabricants tenteront d'accroître leur productivité pour compenser le fait que la vigueur du dollar canadien les rend moins concurrentiels. Le dollar canadien et les coûts de l'énergie vont agir de concert pour contenir la demande d'exportations québécoises, tandis que les augmentations des dépenses publiques seront limitées par des contraintes financières au cours de la prochaine année. En conséquence, le PIB de la province augmentera de 2,3 % en 2006 et de 2,6 % en 2007. La croissance de l'emploi ne s'accélérera que légèrement par rapport à 2005, année où elle s'est chiffrée à seulement 0,9 %.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

L'évolution du portrait démographique de la province continuera de favoriser grandement la demande d'habitations. Le vieillissement de la population stimulera la demande de logements adaptés aux personnes âgées (copropriétés, résidences pour aînés), tandis que la migration nette, soutenue par l'immigration, devrait alimenter la demande de logements collectifs locatifs.

Malgré l'essor de la demande d'habitations suscité par l'immigration et le vieillissement démographique, l'économie provinciale stagnante et la légère hausse des taux d'intérêt affaibliront la construction résidentielle cette année et l'an prochain. Résultat : le nombre de mises en chantier descendra à 43 000 en 2006 puis à 38 500 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prix actuels et le relèvement des taux d'intérêt modéreront surtout les mises en chantier de maisons individuelles, à mesure que l'offre de logements existants (généralement moins dispendieux) continue de prendre de l'expansion. Cette situation sera aggravée par le déplacement graduel de la demande en faveur des logements collectifs, moins chers et de plus en plus populaires. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 21 500 en 2006 et à 19 000 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La forte migration et le vieillissement démographique continueront de soutenir la demande de copropriétés et de résidences pour personnes âgées. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera donc élevé, mais il diminuera pour s'établir à 21 500 en 2006 et à 19 500 l'année suivante.

Reventes : Le marché de la revente se calmera, sous l'effet de l'augmentation des taux hypothécaires et de la langueur de l'économie provinciale. Il se conclura 69 500 ventes S.I.A.® en 2006 et 67 000 autres en 2007.

Prix : Avec le nombre accru de logements existants à vendre et le refroidissement de la demande, le marché de la revente va se rapprocher encore davantage de son point d'équilibre. En conséquence, la croissance des prix sur ce marché devrait continuer de ralentir au cours des années à venir. Le prix de revente S.I.A.® moyen devrait atteindre 194 000 $ en 2006 et 199 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

À mesure que l'économie s'engage dans une phase caractérisée par des taux d'intérêt croissants, on prête de plus en plus d'attention à la question de l'endettement. Même si le niveau d'endettement (mesuré par le ratio crédit à la consommation-revenu disponible) du consommateur québécois est inférieur à celui du reste de la population canadienne (29 %, contre 35 %), il a doublé depuis le début des années 1980. Le Québec se distingue du reste du pays également en ce qui a trait à la dette hypothécaire, selon des résultats de l'enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor). Ces derniers révèlent que l'endettement hypothécaire est un peu plus faible au Québec (qu'il soit mesuré par rapport à la valeur de l'habitation ou au revenu) et que les prêts à taux variables y sont moins populaires. Par contre, les résultats de l'enquête FIRM montrent aussi que les Québécois sont proportionnellement moins nombreux à envisager d'effectuer des paiements hypothécaires supplémentaires, et qu'un pourcentage beaucoup plus élevé d'entre eux puisent dans leur REER pour constituer leur mise de fonds.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

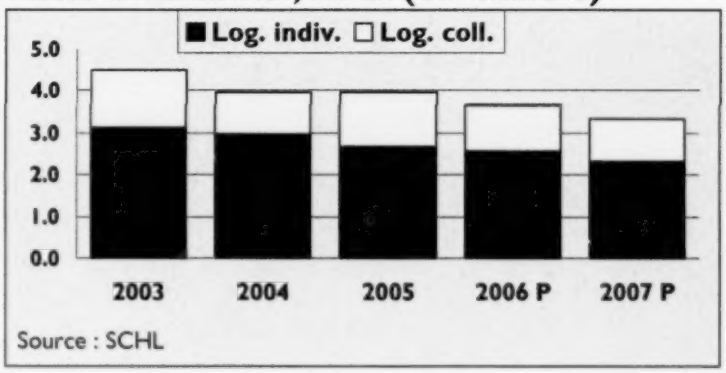
Aperçu

Ralentissement de la croissance économique

De nouveaux défis dans l'industrie des pâtes et papier et l'affaiblissement de la demande d'exportations néo-brunswickoises freineront le rythme de la croissance économique dans la province en 2006. L'économie provinciale aura pour principal moteur l'investissement non résidentiel, avec l'expansion planifiée de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la poursuite des travaux d'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne dans le Nord du Nouveau-Brunswick. Les retombées économiques de ces projets seront toutefois contrebalancées en partie par les incertitudes qui continuent d'accabler plusieurs piliers traditionnels de l'économie néo-brunswickoise. Au cours de la dernière année, arrêts d'exploitation et fermetures ont marqué l'industrie provinciale des pâtes et papier, qui devra faire face à d'autres perturbations en 2006. En outre, le tassement de la demande intérieure et extérieure, la vigueur soutenue du dollar canadien et les coûts élevés de l'énergie pourraient avoir des conséquences négatives pour les secteurs de la fabrication et du bois d'oeuvre dans la province, sans oublier l'industrie touristique, qui joue un rôle capital. Compte tenu de ces contraintes, on s'attend à ce que l'emploi progresse modérément, dans une proportion inférieure à 1,0 % en 2006 et en 2007. La croissance du PIB annuel se chiffrera légèrement en dessous de 2,5 % en 2006, après quoi elle atteindra 2,5 % en 2007.

Le coût élevé des matières brutes a contribué à élargir l'écart entre le prix des habitations neuves et le prix de vente moyen des logements existants. Grâce à l'augmentation régulière du nombre d'inscriptions, les acheteurs potentiels disposent d'un choix plus vaste. Cela fera diminuer encore davantage le nombre de mises en chantier, qui s'établira à 3 650 en 2006 et à 3 350 en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2006, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait reculer pour la deuxième année d'affilée. On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires, lesquels sont restés assez stationnaires ces dernières années. Le coût des matières premières augmentera lui aussi, ce qui découragera un nombre accru d'éventuels acheteurs d'habitations neuves. En conséquence, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront pour se chiffrer à 2 575 en 2006 et à 2 330 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs a rebondi l'an dernier, après avoir connu un modeste repli en 2004. Celle d'unités locatives devrait demeurer stable, grâce à l'accroissement des coûts de possession des habitations et à l'intensification de l'immigration dans les trois grands centres urbains de la province, deux facteurs qui alimenteront la demande. De plus, il se bâtira d'autres logements locatifs dans le cadre du programme de logement abordable, ce qui aidera à soutenir la production d'habitations collectives. Néanmoins, le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché descendra à 1 075 en 2006 puis à 1 020 en 2007.

Reventes : Sous l'effet du relèvement des taux hypothécaires, les ventes S.I.A.® au Nouveau-Brunswick vont se replier; il va s'en conclure 6 400 en 2006 et 6 100 en 2007, ce qui est tout de même considérable.

Prix : La croissance régulière des prix qui est observée depuis quelques années devrait ralentir en raison du nombre accru d'inscriptions et du tassement des ventes. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen augmente de 3,5 % en 2006, pour atteindre 125 000 $, puis de 2,8 % l'année suivante, pour s'établir à 128 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'économie du Nouveau-Brunswick a longtemps été dominée par les exportations d'un ensemble précis de marchandises, constitué surtout de bois d'oeuvre et de produits ligneux connexes, de papier, de pétrole et de fruits de mer. Ce manque de diversité peut nuire à l'économie provinciale si une des principales industries exportatrices connaît des difficultés. La province est en train de réduire ce risque au minimum en créant un contexte propice à l'élaboration de produits et services à valeur ajoutée. Il s'amorce donc actuellement diverses initiatives au Nouveau-Brunswick, comme la construction d'une usine de gaz naturel liquéfié, et des emplois bien rémunérés sont créés dans le domaine des TI. Ces initiatives aideront à stimuler le développement dans la province et à favoriser la robustesse et le dynamisme de l'économie. Cela va susciter la croissance dans d'autres secteurs, comme celui de l'habitation.

Personne-ressource : Claude Gautreau, 506-851-2742, cgautrea@cmhc-schl.gc.ca

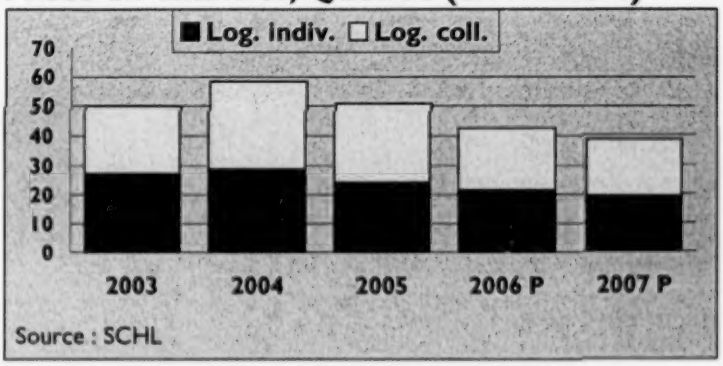
Québec

Aperçu

Les mises en chantier continueront de diminuer en 2006

La croissance économique au Québec va se raffermir graduellement en 2006 et 2007, mais elle restera plus faible que la moyenne canadienne. Même si les dépenses de consommation demeureront assez considérables, elles seront restreintes par la légère hausse des taux d'intérêt et par l'effet des coûts élevés de l'énergie. Les investissements, en particulier dans les machines et le matériel, vont continuer d'augmenter fortement, car les fabricants tenteront d'accroître leur productivité pour compenser le fait que la vigueur du dollar canadien les rend moins concurrentiels. Le dollar canadien et les coûts de l'énergie vont agir de concert pour contenir la demande d'exportations québécoises, tandis que les augmentations des dépenses publiques seront limitées par des contraintes financières au cours de la prochaine année. En conséquence, le PIB de la province augmentera de 2,3 % en 2006 et de 2,6 % en 2007. La croissance de l'emploi ne s'accélérera que légèrement par rapport à 2005, année où elle s'est chiffrée à seulement 0,9 %.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



L'évolution du portrait démographique de la province continuera de favoriser grandement la demande d'habitations. Le vieillissement de la population stimulera la demande de logements adaptés aux personnes âgées (copropriétés, résidences pour aînés), tandis que la migration nette, soutenue par l'immigration, devrait alimenter la demande de logements collectifs locatifs.

Malgré l'essor de la demande d'habitations suscité par l'immigration et le vieillissement démographique, l'économie provinciale stagnante et la légère hausse des taux d'intérêt affaibliront la construction résidentielle cette année et l'an prochain. Résultat : le nombre de mises en chantier descendra à 43 000 en 2006 puis à 38 500 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prix actuels et le relèvement des taux d'intérêt modéreront surtout les mises en chantier de maisons individuelles, à mesure que l'offre de logements existants (généralement moins dispendieux) continue de prendre de l'expansion. Cette situation sera aggravée par le déplacement graduel de la demande en faveur des logements collectifs, moins chers et de plus en plus populaires. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 21 500 en 2006 et à 19 000 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La forte migration et le vieillissement démographique continueront de soutenir la demande de copropriétés et de résidences pour personnes âgées. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera donc élevé, mais il diminuera pour s'établir à 21 500 en 2006 et à 19 500 l'année suivante.

Reventes : Le marché de la revente se calmera, sous l'effet de l'augmentation des taux hypothécaires et de la langueur de l'économie provinciale. Il se conclura 69 500 ventes S.I.A.® en 2006 et 67 000 autres en 2007.

Prix : Avec le nombre accru de logements existants à vendre et le refroidissement de la demande, le marché de la revente va se rapprocher encore davantage de son point d'équilibre. En conséquence, la croissance des prix sur ce marché devrait continuer de ralentir au cours des années à venir. Le prix de revente S.I.A.® moyen devrait atteindre 194 000 $ en 2006 et 199 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

À mesure que l'économie s'engage dans une phase caractérisée par des taux d'intérêt croissants, on prête de plus en plus d'attention à la question de l'endettement. Même si le niveau d'endettement (mesuré par le ratio crédit à la consommation-revenu disponible) du consommateur québécois est inférieur à celui du reste de la population canadienne (29 %, contre 35 %), il a doublé depuis le début des années 1980. Le Québec se distingue du reste du pays également en ce qui a trait à la dette hypothécaire, selon des résultats de l'enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor). Ces derniers révèlent que l'endettement hypothécaire est un peu plus faible au Québec (qu'il soit mesuré par rapport à la valeur de l'habitation ou au revenu) et que les prêts à taux variables y sont moins populaires. Par contre, les résultats de l'enquête FIRM montrent aussi que les Québécois sont proportionnellement moins nombreux à envisager d'effectuer des paiements hypothécaires supplémentaires, et qu'un pourcentage beaucoup plus élevé d'entre eux puisent dans leur REER pour constituer leur mise de fonds.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

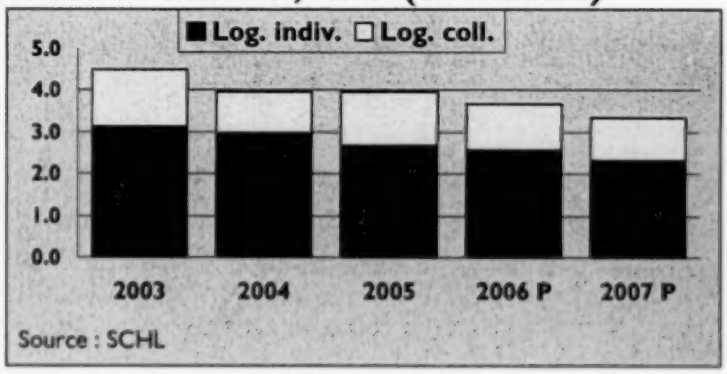
Aperçu

Ralentissement de la croissance économique

De nouveaux défis dans l'industrie des pâtes et papier et l'affaiblissement de la demande d'exportations néo-brunswickoises freineront le rythme de la croissance économique dans la province en 2006. L'économie provinciale aura pour principal moteur l'investissement non résidentiel, avec l'expansion planifiée de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la poursuite des travaux d'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne dans le Nord du Nouveau-Brunswick. Les retombées économiques de ces projets seront toutefois contrebalancées en partie par les incertitudes qui continuent d'accabler plusieurs piliers traditionnels de l'économie néo-brunswickoise. Au cours de la dernière année, arrêts d'exploitation et fermetures ont marqué l'industrie provinciale des pâtes et papier, qui devra faire face à d'autres perturbations en 2006. En outre, le tassement de la demande intérieure et extérieure, la vigueur soutenue du dollar canadien et les coûts élevés de l'énergie pourraient avoir des conséquences négatives pour les secteurs de la fabrication et du bois d'oeuvre dans la province, sans oublier l'industrie touristique, qui joue un rôle capital. Compte tenu de ces contraintes, on s'attend à ce que l'emploi progresse modérément, dans une proportion inférieure à 1,0 % en 2006 et en 2007. La croissance du PIB annuel se chiffrera légèrement en dessous de 2,5 % en 2006, après quoi elle atteindra 2,5 % en 2007.

Le coût élevé des matières brutes a contribué à élargir l'écart entre le prix des habitations neuves et le prix de vente moyen des logements existants. Grâce à l'augmentation régulière du nombre d'inscriptions, les acheteurs potentiels disposent d'un choix plus vaste. Cela fera diminuer encore davantage le nombre de mises en chantier, qui s'établira à 3 650 en 2006 et à 3 350 en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2006, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait reculer pour la deuxième année d'affilée. On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires, lesquels sont restés assez stationnaires ces dernières années. Le coût des matières premières augmentera lui aussi, ce qui découragera un nombre accru d'éventuels acheteurs d'habitations neuves. En conséquence, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront pour se chiffrer à 2 575 en 2006 et à 2 330 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs a rebondi l'an dernier, après avoir connu un modeste repli en 2004. Celle d'unités locatives devrait demeurer stable, grâce à l'accroissement des coûts de possession des habitations et à l'intensification de l'immigration dans les trois grands centres urbains de la province, deux facteurs qui alimenteront la demande. De plus, il se bâtira d'autres logements locatifs dans le cadre du programme de logement abordable, ce qui aidera à soutenir la production d'habitations collectives. Néanmoins, le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché descendra à 1 075 en 2006 puis à 1 020 en 2007.

Reventes : Sous l'effet du relèvement des taux hypothécaires, les ventes S.I.A.® au Nouveau-Brunswick vont se replier; il va s'en conclure 6 400 en 2006 et 6 100 en 2007, ce qui est tout de même considérable.

Prix : La croissance régulière des prix qui est observée depuis quelques années devrait ralentir en raison du nombre accru d'inscriptions et du tassement des ventes. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen augmente de 3,5 % en 2006, pour atteindre 125 000 $, puis de 2,8 % l'année suivante, pour s'établir à 128 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'économie du Nouveau-Brunswick a longtemps été dominée par les exportations d'un ensemble précis de marchandises, constitué surtout de bois d'oeuvre et de produits ligneux connexes, de papier, de pétrole et de fruits de mer. Ce manque de diversité peut nuire à l'économie provinciale si une des principales industries exportatrices connaît des difficultés. La province est en train de réduire ce risque au minimum en créant un contexte propice à l'élaboration de produits et services à valeur ajoutée. Il s'amorce donc actuellement diverses initiatives au Nouveau-Brunswick, comme la construction d'une usine de gaz naturel liquéfié, et des emplois bien rémunérés sont créés dans le domaine des TI. Ces initiatives aideront à stimuler le développement dans la province et à favoriser la robustesse et le dynamisme de l'économie. Cela va susciter la croissance dans d'autres secteurs, comme celui de l'habitation.

Personne-ressource : Claude Gautreau, 506-851-2742, cgautrea@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

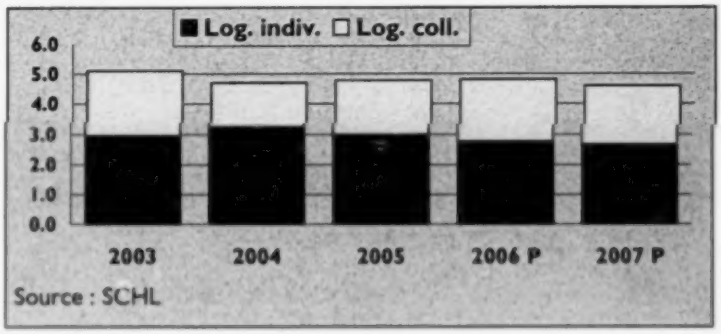
Aperçu

La montée des taux d'intérêt va éclipser l'effet des investissements

En Nouvelle-Écosse, le rythme d'activité sur le marché de l'habitation ralentira au cours des deux prochaines années, car la hausse graduelle des taux hypothécaires va peser plus lourd que la croissance modeste, quoique régulière, du PIB et de l'emploi. Même si l'année 2005 n'a eu rien d'exceptionnel sur le plan économique, les prix élevés de l'énergie et la vigueur du dollar canadien ont influencé des décisions d'investissement qui auront de profondes répercussions sur l'économie provinciale à court et à moyen terme.

Durant la période de prévisions, les industries du tourisme et du transport vont rester aux prises avec le coût obstinément élevé de l'essence. On s'attend par ailleurs à ce que les secteurs de la fabrication, de l'agriculture et de la pêche luttent pour surmonter les obstacles à l'exportation qui résultent de la valeur élevée du dollar canadien. En contrepartie, les contraintes liées aux prix de l'énergie et au taux de change pourraient faire grimper les investissements. Ces derniers seront particulièrement importants dans le secteur de l'énergie, surtout dans l'industrie du gaz naturel.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Les dépenses de consommation devraient rester assez considérables dans le secteur des services, et la Nouvelle-Écosse continuera à tirer profit du « nearshoring » de services commerciaux, phénomène qui a pris de l'ampleur tout au long de 2005.

Enfin, la stabilité financière des gouvernements et l'augmentation attendue des dépenses de programme contribueront également à améliorer la conjoncture économique en Nouvelle-Écosse au cours des deux prochaines années.

On s'attend toutefois à ce que les taux hypothécaires se relèvent graduellement jusqu'à la fin de 2007, après une longue période de forte appréciation des immeubles résidentiels. Cela devrait affaiblir la demande d'habitations et ralentir ainsi le rythme des ventes, de la croissance des prix et de la construction résidentielle. Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier s'établira à 4 825 en 2006, égalant le niveau respectable atteint en 2005, avant de descendre à 4 600 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Durant les deux prochaines années, deux facteurs intensifieront les pressions qui s'exercent sur les constructeurs : les coûts d'aménagement et de construction évolueront à la hausse, et les prix préoccuperont de plus en plus les acheteurs d'habitations. En outre, l'offre de logements existants continuera de prendre de l'expansion, de telle sorte que les acheteurs potentiels disposeront d'un éventail d'options plus large. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait donc se replier de 7,8 % en 2006 et de 3,6 % en 2007, pour s'établir respectivement à 2 775 puis à 2 675.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a fait une remontée impressionnante en 2005 sous l'effet d'une accélération de la construction d'appartements locatifs. Il devrait continuer sur sa lancée en 2006 grâce à une hausse des mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété, favorisée par le fait que les constructeurs recourront à la densification pour contenir les coûts, les prix et les loyers. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier de logements collectifs augmentent de 16,1 % pour atteindre 2 050 en 2006, avant de reculer de 6,1 % pour se fixer à 1 925 en 2007, l'offre d'appartements devenant temporairement excédentaire.

Reventes : La décélération de la croissance de l'emploi et l'élévation des taux hypothécaires devraient modérer la demande de logements pour propriétaire-occupant et entraîner une diminution constante du volume de reventes au cours des 24 prochains mois. Les ventes S.I.A.®, dont le nombre avait grimpé à 10 400 en 2005, devraient glisser de 4,8 % en 2006 et de 5,1 % en 2007 pour se chiffrer respectivement à 9 900 puis à 9 400.

Prix : À mesure que les acheteurs accorderont de plus en plus d'importance aux prix (vu l'accroissement des frais relatifs à la possession d'une habitation), la progression des prix des logements devrait ralentir régulièrement. De 9,9 % en 2005, le taux d'augmentation du prix S.I.A.® moyen descendra à 5,9 % en 2006 puis à seulement 1,8 % en 2007, portant le prix moyen à 173 000 $ cette année-là.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, le marché locatif s'est détendu dans les cinq principaux centres urbains de la Nouvelle-Écosse. Le taux d'inoccupation des appartements a quelque peu augmenté, et les loyers mensuels ont ralenti leur progression. Le marché locatif dans l'ensemble de la province continue néanmoins de se porter beaucoup mieux qu'au milieu des années 1990, époque où l'économie sortait d'une récession.

De 3,0 % en 2004, le taux d'inoccupation moyen des appartements calculé pour les cinq plus grands centres urbains de la Nouvelle-Écosse est monté à 3,4 % en 2005, la proportion de logements vacants s'étant accrue dans chacune des cinq villes. Durant la dernière année, la hausse du loyer moyen a été plus faible que l'inflation provinciale. En effet, le loyer mensuel moyen en milieu urbain est passé de 677 $, en 2004, à 683 $, en 2005. Il a augmenté à Truro, à New Glasgow et à Halifax, alors qu'il a diminué à Kentville et à Cape Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

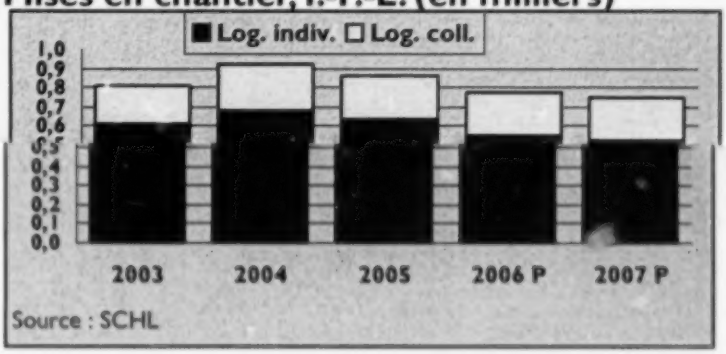
Aperçu

Les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses en 2006

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard continuera de croître en 2006 et en 2007. Le PIB de la province devrait augmenter de 1,6 % cette année, puis de 2,0 % l'an prochain. Cette prévision d'expansion repose sur le fait que des améliorations sont attendues dans un certain nombre de secteurs d'activité au cours de l'horizon prévisionnel.

La construction devrait connaître un nouvel essor, grâce à une autre forte hausse dans le secteur non résidentiel. Dans la région de la capitale, les travaux commencés dans certains grands chantiers en 2005 vont se poursuivre en 2006; le plus important de ces chantiers est celui du nouvel immeuble fédéral. Par ailleurs, la production agricole devrait rester stable en 2006 et en 2007. La récolte sera suffisante pour assurer une offre abondante de matières premières utilisées pour la transformation des aliments; ce secteur d'activité sera donc moins tributaire des exportations que pendant les années précédentes. Le tourisme, un autre important moteur de l'économie de l'île, devrait également se maintenir durant la période visée par les prévisions.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

On prévoit que le taux d'emploi et la population active poursuivront leur croissance à l'Île-du-Prince-Édouard. Des postes devraient être créés dans la construction, en particulier dans le secteur non résidentiel, en 2006. Le nombre de personnes actives sera lui aussi en expansion, car le bilan migratoire continue d'être positif, et un nombre de plus en plus grand d'insulaires cherchent du travail. Selon les prévisions, le niveau d'emploi progressera de 0,8 % en 2006 et de 1,0 % en 2007.

Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 862 en 2005; c'est 6,2 % de moins que le sommet atteint en 2004, qui n'avait pas été aussi élevé depuis 1988. Bien que les mises en chantier diminueront à 775 unités en 2006 et à 750 unités en 2007, la construction résidentielle demeurera vigoureuse en comparaison des normes historiques.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un niveau inégalé en 15 ans ayant été atteint en 2004, on s'attend à une baisse d'activité durant l'horizon prévisionnel. Le recul attendu tient à la majoration des taux d'intérêt et à la progression constante des coûts liés à la construction d'une habitation. On prévoit que 555 unités seront commencées en 2006, et 530 autres en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 220 logements collectifs en 2006, puis le même nombre en 2007.

Reventes : Depuis quatre ans, en moyenne 1 400 habitations existantes sont vendues chaque année par l'intermédiaire du S.I.A.® à l'Île-du-Prince-Édouard; il devrait en être de même en 2006 et en 2007. Si la demande demeure vigoureuse sur le marché de la revente, c'est que l'écart entre le prix des habitations neuves et celui des habitations existantes continue de s'accentuer.

Prix : Après avoir fortement augmenté pendant quatre ans, en raison d'une pénurie d'inscriptions et d'une demande élevée de logements existants dans les deux grands centres urbains de la province, le prix S.I.A.® moyen devrait s'accroître de 2,6 % en 2006 et de 1,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Pendant des générations, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard a été tributaire de trois secteurs : l'agriculture, les forêts et les fruits de mer. Consciente des limites de cette faible diversité, la province est parvenue récemment à transformer son économie en ajoutant des cordes à son arc. De nouvelles entreprises innovatrices ont vu le jour dans des sphères non traditionnelles, comme l'aérospatiale et les sciences de la vie, dans différente régions de la province. Elles reçoivent l'appui du Centre de technologie de l'Atlantique, créé récemment pour offrir localement les outils technologiques les plus pointus. La diversification économique misera également sur l'une des ressources naturelles les plus abondantes dans l'île : le vent! Au Terrain d'essais éoliens de l'Atlantique, on cherche constamment des moyens d'augmenter les connaissances sur l'énergie éolienne, qui est propre et respectueuse de l'environnement. En modernisant et en élargissant sa base économique, l'Île-du-Prince-Édouard attire des entreprises et de nouveaux résidents, et elle améliore les perspectives d'emploi. Les secteurs de l'habitation et de la construction ont bénéficié de ces changements, car leur apport global représente désormais environ 5 % de l'économie provinciale.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

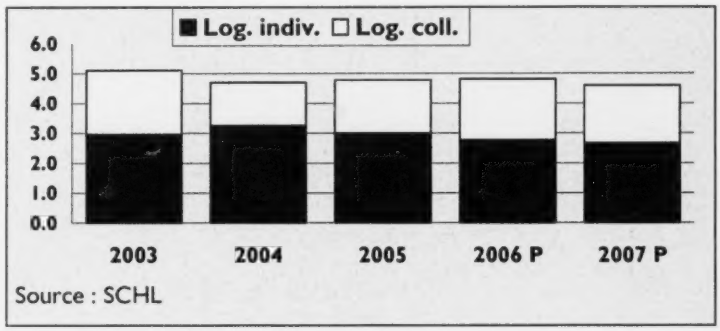
Aperçu

La montée des taux d'intérêt va éclipser l'effet des investissements

En Nouvelle-Écosse, le rythme d'activité sur le marché de l'habitation ralentira au cours des deux prochaines années, car la hausse graduelle des taux hypothécaires va peser plus lourd que la croissance modeste, quoique régulière, du PIB et de l'emploi. Même si l'année 2005 n'a eu rien d'exceptionnel sur le plan économique, les prix élevés de l'énergie et la vigueur du dollar canadien ont influencé des décisions d'investissement qui auront de profondes répercussions sur l'économie provinciale à court et à moyen terme.

Durant la période de prévisions, les industries du tourisme et du transport vont rester aux prises avec le coût obstinément élevé de l'essence. On s'attend par ailleurs à ce que les secteurs de la fabrication, de l'agriculture et de la pêche luttent pour surmonter les obstacles à l'exportation qui résultent de la valeur élevée du dollar canadien. En contrepartie, les contraintes liées aux prix de l'énergie et au taux de change pourraient faire grimper les investissements. Ces derniers seront particulièrement importants dans le secteur de l'énergie, surtout dans l'industrie du gaz naturel.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

Les dépenses de consommation devraient rester assez considérables dans le secteur des services, et la Nouvelle-Écosse continuera à tirer profit du « nearshoring » de services commerciaux, phénomène qui a pris de l'ampleur tout au long de 2005.

Enfin, la stabilité financière des gouvernements et l'augmentation attendue des dépenses de programme contribueront également à améliorer la conjoncture économique en Nouvelle-Écosse au cours des deux prochaines années.

On s'attend toutefois à ce que les taux hypothécaires se relèvent graduellement jusqu'à la fin de 2007, après une longue période de forte appréciation des immeubles résidentiels. Cela devrait affaiblir la demande d'habitations et ralentir ainsi le rythme des ventes, de la croissance des prix et de la construction résidentielle. Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier s'établira à 4 825 en 2006, égalant le niveau respectable atteint en 2005, avant de descendre à 4 600 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Durant les deux prochaines années, deux facteurs intensifieront les pressions qui s'exercent sur les constructeurs : les coûts d'aménagement et de construction évolueront à la hausse, et les prix préoccuperont de plus en plus les acheteurs d'habitations. En outre, l'offre de logements existants continuera de prendre de l'expansion, de telle sorte que les acheteurs potentiels disposeront d'un éventail d'options plus large. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait donc se replier de 7,8 % en 2006 et de 3,6 % en 2007, pour s'établir respectivement à 2 775 puis à 2 675.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a fait une remontée impressionnante en 2005 sous l'effet d'une accélération de la construction d'appartements locatifs. Il devrait continuer sur sa lancée en 2006 grâce à une hausse des mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété, favorisée par le fait que les constructeurs recourront à la densification pour contenir les coûts, les prix et les loyers. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier de logements collectifs augmentent de 16,1 % pour atteindre 2 050 en 2006, avant de reculer de 6,1 % pour se fixer à 1 925 en 2007, l'offre d'appartements devenant temporairement excédentaire.

Reventes : La décélération de la croissance de l'emploi et l'élévation des taux hypothécaires devraient modérer la demande de logements pour propriétaire-occupant et entraîner une diminution constante du volume de reventes au cours des 24 prochains mois. Les ventes S.I.A.®, dont le nombre avait grimpé à 10 400 en 2005, devraient glisser de 4,8 % en 2006 et de 5,1 % en 2007 pour se chiffrer respectivement à 9 900 puis à 9 400.

Prix : À mesure que les acheteurs accorderont de plus en plus d'importance aux prix (vu l'accroissement des frais relatifs à la possession d'une habitation), la progression des prix des logements devrait ralentir régulièrement. De 9,9 % en 2005, le taux d'augmentation du prix S.I.A.® moyen descendra à 5,9 % en 2006 puis à seulement 1,8 % en 2007, portant le prix moyen à 173 000 $ cette année-là.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, le marché locatif s'est détendu dans les cinq principaux centres urbains de la Nouvelle-Écosse. Le taux d'inoccupation des appartements a quelque peu augmenté, et les loyers mensuels ont ralenti leur progression. Le marché locatif dans l'ensemble de la province continue néanmoins de se porter beaucoup mieux qu'au milieu des années 1990, époque où l'économie sortait d'une récession.

De 3,0 % en 2004, le taux d'inoccupation moyen des appartements calculé pour les cinq plus grands centres urbains de la Nouvelle-Écosse est monté à 3,4 % en 2005, la proportion de logements vacants s'étant accrue dans chacune des cinq villes. Durant la dernière année, la hausse du loyer moyen a été plus faible que l'inflation provinciale. En effet, le loyer mensuel moyen en milieu urbain est passé de 677 $, en 2004, à 683 $, en 2005. Il a augmenté à Truro, à New Glasgow et à Halifax, alors qu'il a diminué à Kentville et à Cape Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses en 2006

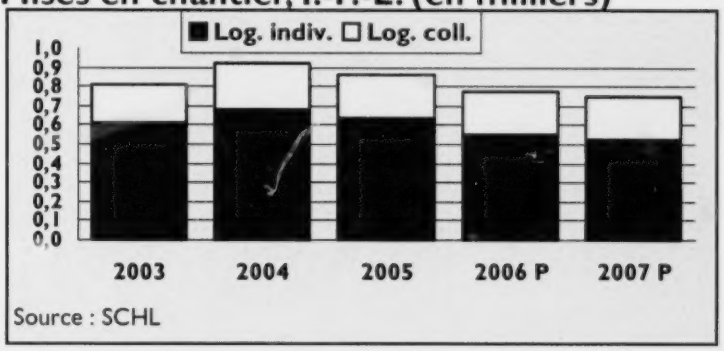
L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard continuera de croître en 2006 et en 2007. Le PIB de la province devrait augmenter de 1,6 % cette année, puis de 2,0 % l'an prochain. Cette prévision d'expansion repose sur le fait que des améliorations sont attendues dans un certain nombre de secteurs d'activité au cours de l'horizon prévisionnel.

La construction devrait connaître un nouvel essor, grâce à une autre forte hausse dans le secteur non résidentiel. Dans la région de la capitale, les travaux commencés dans certains grands chantiers en 2005 vont se poursuivre en 2006; le plus important de ces chantiers est celui du nouvel immeuble fédéral. Par ailleurs, la production agricole devrait rester stable en 2006 et en 2007. La récolte sera suffisante pour assurer une offre abondante de matières premières utilisées pour la transformation des aliments; ce secteur d'activité sera donc moins tributaire des exportations que pendant les années précédentes. Le tourisme, un autre important moteur de l'économie de l'île, devrait également se maintenir durant la période visée par les prévisions.

On prévoit que le taux d'emploi et la population active poursuivront leur croissance à l'Île-du-Prince-Édouard. Des postes devraient être créés dans la construction, en particulier dans le secteur non résidentiel, en 2006. Le nombre de personnes actives sera lui aussi en expansion, car le bilan migratoire continue d'être positif, et un nombre de plus en plus grand d'insulaires cherchent du travail. Selon les prévisions, le niveau d'emploi progressera de 0,8 % en 2006 et de 1,0 % en 2007.

Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 862 en 2005; c'est 6,2 % de moins que le sommet atteint en 2004, qui n'avait pas été aussi élevé depuis 1988. Bien que les mises en chantier diminueront à 775 unités en 2006 et à 750 unités en 2007, la construction résidentielle demeurera vigoureuse en comparaison des normes historiques.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un niveau inégalé en 15 ans ayant été atteint en 2004, on s'attend à une baisse d'activité durant l'horizon prévisionnel. Le recul attendu tient à la majoration des taux d'intérêt et à la progression constante des coûts liés à la construction d'une habitation. On prévoit que 555 unités seront commencées en 2006, et 530 autres en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 220 logements collectifs en 2006, puis le même nombre en 2007.

Reventes : Depuis quatre ans, en moyenne 1 400 habitations existantes sont vendues chaque année par l'intermédiaire du S.I.A.® à l'Île-du-Prince-Édouard; il devrait en être de même en 2006 et en 2007. Si la demande demeure vigoureuse sur le marché de la revente, c'est que l'écart entre le prix des habitations neuves et celui des habitations existantes continue de s'accentuer.

Prix : Après avoir fortement augmenté pendant quatre ans, en raison d'une pénurie d'inscriptions et d'une demande élevée de logements existants dans les deux grands centres urbains de la province, le prix S.I.A.® moyen devrait s'accroître de 2,6 % en 2006 et de 1,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Pendant des générations, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard a été tributaire de trois secteurs : l'agriculture, les forêts et les fruits de mer. Consciente des limites de cette faible diversité, la province est parvenue récemment à transformer son économie en ajoutant des cordes à son arc. De nouvelles entreprises innovatrices ont vu le jour dans des sphères non traditionnelles, comme l'aérospatiale et les sciences de la vie, dans différente régions de la province. Elles reçoivent l'appui du Centre de technologie de l'Atlantique, créé récemment pour offrir localement les outils technologiques les plus pointus. La diversification économique misera également sur l'une des ressources naturelles les plus abondantes dans l'île : le vent! Au Terrain d'essais éoliens de l'Atlantique, on cherche constamment des moyens d'augmenter les connaissances sur l'énergie éolienne, qui est propre et respectueuse de l'environnement. En modernisant et en élargissant sa base économique, l'Île-du-Prince-Édouard attire des entreprises et de nouveaux résidents, et elle améliore les perspectives d'emploi. Les secteurs de l'habitation et de la construction ont bénéficié de ces changements, car leur apport global représente désormais environ 5 % de l'économie provinciale.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

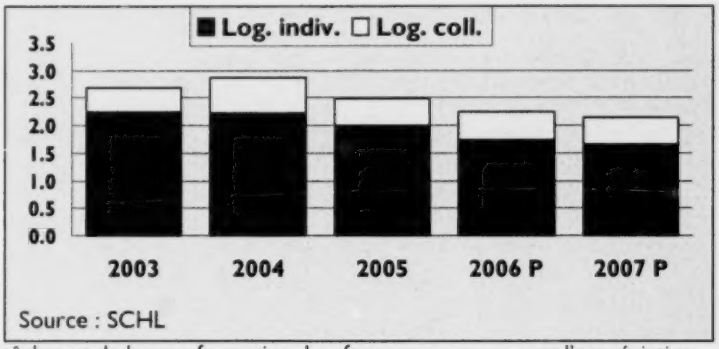
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les mises en chantier seront limitées par la baisse de la population

Étant donné que les installations de White Rose et de Voisey's Bay fonctionneront durant l'année entière, en 2006, la production économique de Terre-Neuve-et-Labrador affichera un gain solide, de 5,0 %, et la province devrait être l'une de celles qui afficheront la meilleure croissance au Canada cette année. Grâce à la production pétrolière accrue à White Rose, la province produira près de 50 % du pétrole brut léger du pays. Par ailleurs, puisque des gisements ont été découverts à Hibernia et que la production de pétrole s'est améliorée à Terra Nova, cette expansion devrait se poursuivre en 2007. Le gouvernement provincial a réduit son déficit budgétaire, ce qui lui a permis d'investir dans des initiatives stratégiques qui contribuent à stimuler les dépenses globales. L'emploi fera un gain de 0,7 % cette année et de 0,8 % l'an prochain. Les perspectives restent sombres pour la pêche en raison de l'incertitude persistante qui plane sur les recettes des pêches et de la transformation. Les facteurs en cause sont l'appréciation du dollar canadien, la conjoncture difficile sur le marché international et la diminution des taux de prise d'espèces clés. Même si le revenu des particuliers continuera de croître en 2006, on peut s'attendre à ce que les dépenses de consommation n'augmentent que légèrement. En raison de la baisse continue de la population et de la montée constante des taux d'intérêt, la demande intérieure faiblira. En outre, comme les travaux de construction à White Rose et à Voisey's Bay ont pris fin l'année dernière, la progression de l'emploi sera plus lente en 2006. Certains facteurs pourraient toutefois infirmer cette prévision et faire en sorte que cette progression soit plus forte : la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation de gisements extracôtiers et une croissance du secteur minier. Or, malgré ces facteurs positifs, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait baisser en 2006 puisque la hausse des taux et des coûts assombrit les perspectives d'expansion.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans le contexte où la concurrence livrée par le marché de la revente se fait de plus en plus vive, la hausse du coût des intrants et de l'aménagement sera encore l'un des facteurs qui contribueront le plus à réduire l'activité dans le segment des maisons individuelles neuves cette année et l'an prochain. En raison du flux constant de personnes quittant la province, de la montée des taux d'intérêt et de la stagnation du marché du travail, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 1 740 unités en 2006 et à 1 650 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La hausse constante du prix des maisons individuelles profite au segment des collectifs, où l'activité s'intensifiera pour atteindre 510 unités cette année. La migration, les changements dans la composition des ménages et la vigueur de l'économie sont des facteurs qui persuadent de plus en plus de promoteurs de miser sur le marché de la copropriété de St. John's, qui est en expansion. Par conséquent, le nombre de copropriétés commencées devrait augmenter graduellement au cours des prochaines années. Compte tenu également des investissements du secteur public dans le logement abordable, on prévoit que les mises en chantier de collectifs diminueront légèrement à 500 unités en 2007.

Reventes : La forte hausse des inscriptions S.I.A.® au cours des 12 derniers mois a élargi le choix sur le marché et a favorisé les achats d'habitations dans la région de St. John's. Puisque la demande globale devrait faiblir un peu en 2006 et en 2007, on s'attend à ce que le volume provincial des ventes S.I.A.® diminue à 3 000 unités en 2006, puis à 2 850 unités en 2007.

Prix : Même si l'offre d'habitations est en forte progression, le prix S.I.A.® moyen continue de croître à un rythme soutenu. En raison de l'augmentation étonnamment robuste des prix au cours du deuxième semestre de 2005, la hausse annuelle du prix S.I.A.® devrait atteindre 4,8 % cette année. En 2007, un repli constant de la demande exercera un effet modérateur sur les prix, de sorte que l'accroissement du prix S.I.A.® moyen sera limité à 3,1 %.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, le taux d'inoccupation des logements locatifs a encore monté dans la région de St. John's. Pour la deuxième année de suite, l'accession à la propriété a été à l'origine de cette hausse. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt, de la progression constante des revenus et de la vitalité du marché du travail, les locataires ont été plus nombreux à faire le saut. Dans son enquête portant sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements, la SCHL a relevé 180 logements locatifs vacants. Cela correspond à un taux d'inoccupation de 4,5 %, supérieur à celui de 3,1 % affiché en 2004. Il s'agit d'une deuxième hausse annuelle d'affilée du taux d'inoccupation. À 4,5 %, celui-ci a d'ailleurs atteint son niveau le plus haut depuis 1999.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

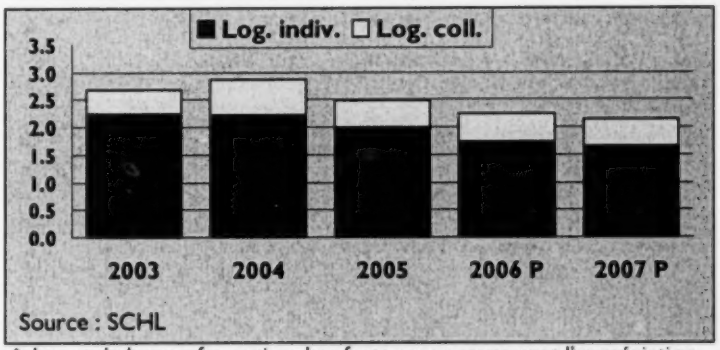
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les mises en chantier seront limitées par la baisse de la population

Étant donné que les installations de White Rose et de Voisey's Bay fonctionneront durant l'année entière, en 2006, la production économique de Terre-Neuve-et-Labrador affichera un gain solide, de 5,0 %, et la province devrait être l'une de celles qui afficheront la meilleure croissance au Canada cette année. Grâce à la production pétrolière accrue à White Rose, la province produira près de 50 % du pétrole brut léger du pays. Par ailleurs, puisque des gisements ont été découverts à Hibernia et que la production de pétrole s'est améliorée à Terra Nova, cette expansion devrait se poursuivre en 2007. Le gouvernement provincial a réduit son déficit budgétaire, ce qui lui a permis d'investir dans des initiatives stratégiques qui contribuent à stimuler les dépenses globales. L'emploi fera un gain de 0,7 % cette année et de 0,8 % l'an prochain. Les perspectives restent sombres pour la pêche en raison de l'incertitude persistante qui plane sur les recettes des pêches et de la transformation. Les facteurs en cause sont l'appréciation du dollar canadien, la conjoncture difficile sur le marché international et la diminution des taux de prise d'espèces clés. Même si le revenu des particuliers continuera de croître en 2006, on peut s'attendre à ce que les dépenses de consommation n'augmentent que légèrement. En raison de la baisse continue de la population et de la montée constante des taux d'intérêt, la demande intérieure faiblira. En outre, comme les travaux de construction à White Rose et à Voisey's Bay ont pris fin l'année dernière, la progression de l'emploi sera plus lente en 2006. Certains facteurs pourraient toutefois infirmer cette prévision et faire en sorte que cette progression soit plus forte : la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation de gisements extracôtiers et une croissance du secteur minier. Or, malgré ces facteurs positifs, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait baisser en 2006 puisque la hausse des taux et des coûts assombrit les perspectives d'expansion.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans le contexte où la concurrence livrée par le marché de la revente se fait de plus en plus vive, la hausse du coût des intrants et de l'aménagement sera encore l'un des facteurs qui contribueront le plus à réduire l'activité dans le segment des maisons individuelles neuves cette année et l'an prochain. En raison du flux constant de personnes quittant la province, de la montée des taux d'intérêt et de la stagnation du marché du travail, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 1 740 unités en 2006 et à 1 650 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La hausse constante du prix des maisons individuelles profite au segment des collectifs, où l'activité s'intensifiera pour atteindre 510 unités cette année. La migration, les changements dans la composition des ménages et la vigueur de l'économie sont des facteurs qui persuadent de plus en plus de promoteurs de miser sur le marché de la copropriété de St. John's, qui est en expansion. Par conséquent, le nombre de copropriétés commencées devrait augmenter graduellement au cours des prochaines années. Compte tenu également des investissements du secteur public dans le logement abordable, on prévoit que les mises en chantier de collectifs diminueront légèrement à 500 unités en 2007.

Reventes : La forte hausse des inscriptions S.I.A.® au cours des 12 derniers mois a élargi le choix sur le marché et a favorisé les achats d'habitations dans la région de St. John's. Puisque la demande globale devrait faiblir un peu en 2006 et en 2007, on s'attend à ce que le volume provincial des ventes S.I.A.® diminue à 3 000 unités en 2006, puis à 2 850 unités en 2007.

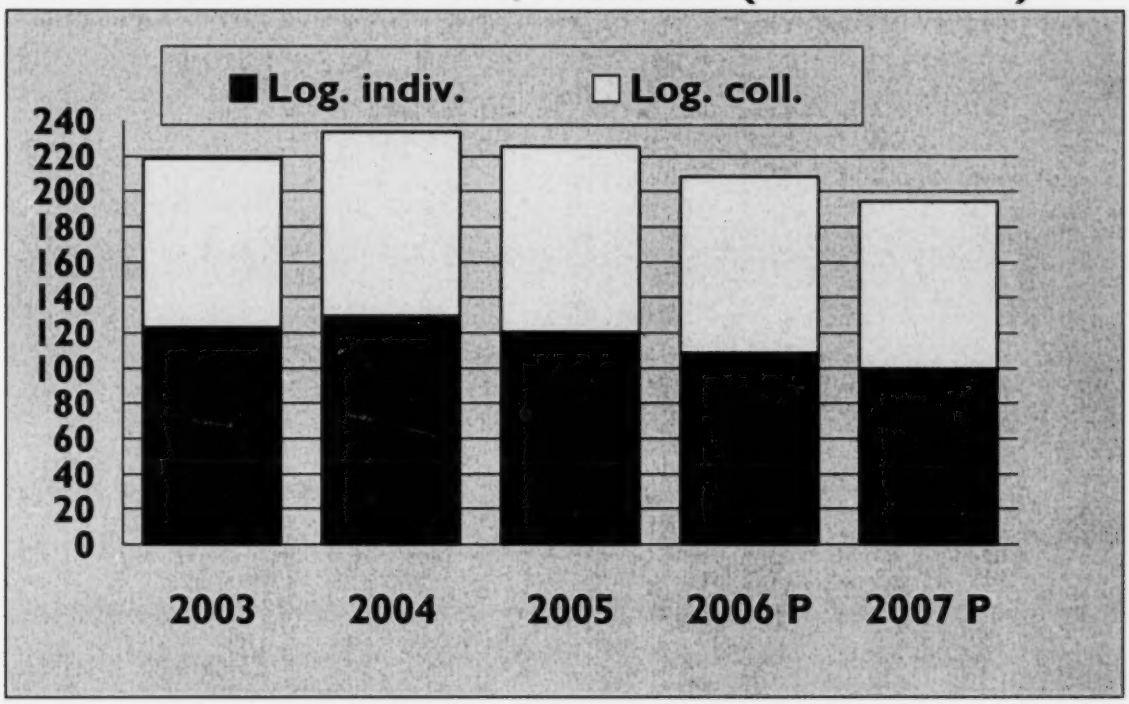
Prix : Même si l'offre d'habitations est en forte progression, le prix S.I.A.® moyen continue de croître à un rythme soutenu. En raison de l'augmentation étonnamment robuste des prix au cours du deuxième semestre de 2005, la hausse annuelle du prix S.I.A.® devrait atteindre 4,8 % cette année. En 2007, un repli constant de la demande exercera un effet modérateur sur les prix, de sorte que l'accroissement du prix S.I.A.® moyen sera limité à 3,1 %.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, le taux d'inoccupation des logements locatifs a encore monté dans la région de St. John's. Pour la deuxième année de suite, l'accession à la propriété a été à l'origine de cette hausse. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt, de la progression constante des revenus et de la vitalité du marché du travail, les locataires ont été plus nombreux à faire le saut. Dans son enquête portant sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements, la SCHL a relevé 180 logements locatifs vacants. Cela correspond à un taux d'inoccupation de 4,5 %, supérieur à celui de 3,1 % affiché en 2004. Il s'agit d'une deuxième hausse annuelle d'affilée du taux d'inoccupation. À 4,5 %, celui-ci a d'ailleurs atteint son niveau le plus haut depuis 1999.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1 788	2 419	2 692	2 870	2 498	2 250	2 150
%	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,0	-9,9	-4,4
Î.-P.-É.	675	775	814	919	862	775	750
%	-4,9	14,8	5,0	12,9	-6,2	-10,1	-3,2
N.-É.	4 092	4 970	5 096	4 717	4 775	4 825	4 600
%	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	1,0	-4,7
N.-B.	3 462	3 862	4 489	3 947	3 959	3 650	3 350
%	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,3	-7,8	-8,2
QUÉ.	27 682	42 452	50 289	58 448	50 910	43 000	38 500
%	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,9	-15,5	-10,5
ONT.	73 282	83 597	85 180	85 114	78 795	73 800	68 000
%	2,5	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-6,3	-7,9
MAN.	2 963	3 617	4 206	4 440	4 731	4 800	5 000
%	15,7	22,1	16,3	5,6	6,6	1,5	4,2
SASK.	2 381	2 963	3 315	3 781	3 437	3 500	3 600
%	-5,3	24,4	11,9	14,1	-9,1	1,8	2,9
ALB.	29 174	38 754	36 171	36 270	40 847	39 500	37 500
%	11,1	32,8	-6,7	0,3	12,6	-3,3	-5,1
C.-B.	17 234	21 625	26 174	32 925	34 667	32 600	31 300
%	19,5	25,5	21,0	25,8	5,3	-6,0	-4,0
Canada	162 733	205 034	218 426	233 431	225 481	*208 700	*194 800
%	7,3	26,0	6,5	6,9	-3,4	-7,4	-6,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1 598	2 092	2 240	2 229	2 005	1 740	1 650
%	21,5	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-13,2	-5,2
Î.-P.-É.	551	582	613	682	634	555	530
%	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,0	-12,5	-4,5
N.-É.	2 761	3 363	2 968	3 270	3 010	2 775	2 675
%	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-7,8	-3,6
N.-B.	2 573	2 769	3 139	2 970	2 665	2 575	2 330
%	5,4	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-3,4	-9,5
QUÉ.	17 193	25 257	27 225	28 871	23 930	21 500	19 000
%	12,0	46,9	7,8	6,0	-17,1	-10,2	-11,6
ONT.	39 632	51 114	47 610	48 929	41 682	35 500	31 500
%	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-14,8	-11,3
MAN.	2 460	3 016	3 165	3 484	3 709	3 750	3 900
%	4,8	22,6	4,9	10,1	6,5	1,1	4,0
SASK.	1 627	1 931	2 097	2 193	2 425	2 200	2 200
%	-13,9	18,7	8,6	4,6	10,6	-9,3	0,0
ALB.	19 769	24 520	21 918	22 487	26 684	25 500	24 000
%	17,4	24,0	-10,6	2,6	18,7	-4,4	-5,9
C.-B.	7 862	10 730	12 252	14 056	13 719	12 800	11 700
%	5,6	36,5	14,2	14,7	-2,4	-6,7	-8,6
CAN.	96 026	125 374	123 227	129 171	120 463	*108 900	*99 500
%	4,2	30,6	-1,7	4,8	-6,7	-9,6	-8,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	190	327	452	641	493	510	500
%	31,9	72,1	38,2	41,8	-23,1	3,4	-2,0
Î.-P.-É.	124	193	201	237	228	220	220
%	29,2	55,6	4,1	17,9	-3,8	-3,5	0,0
N.-É.	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 050	1 925
%	-15,5	20,7	32,4	-32,0	22,0	16,1	-6,1
N.-B.	889	1 093	1 350	977	1 294	1 075	1 020
%	39,6	22,9	23,5	-27,6	32,4	-16,9	-5,1
QUÉ.	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	21 500	19 500
%	12,2	63,9	34,1	28,2	-8,8	-20,3	-9,3
ONT.	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	38 300	36 500
%	10,6	-3,5	15,7	-3,7	2,6	3,2	-4,7
MAN.	503	601	1 041	956	1 022	1 050	1 100
%	137,3	19,5	73,2	-8,2	6,9	2,7	4,8
SASK.	754	1 032	1 218	1 588	1 012	1 300	1 400
%	21,0	36,9	18,0	30,4	-36,3	28,5	7,7
ALB.	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	14 000	13 500
%	-0,3	51,3	0,1	-3,3	2,8	-1,2	-3,6
C.-B.	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	19 800	19 600
%	34,5	16,3	27,8	35,5	11,0	-5,5	-1,0
CAN.	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	*99 800	*95 300
%	12,2	19,4	19,5	9,6	0,7	-5,0	-4,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	Jumelés	30	36	66	264	151	135	125
	En rangée	36	42	107	51	31	25	25
	Appartements	124	249	279	326	311	350	350
	Total	190	327	452	641	493	510	500
Î.-P.-É.	Jumelés	56	64	72	76	111	100	100
	En rangée	10	47	40	80	75	60	60
	Appartements	58	82	89	81	42	60	60
	Total	124	193	201	237	228	220	220
N.-É.	Jumelés	228	253	338	266	301	250	250
	En rangée	40	144	277	186	265	225	250
	Appartements	1 063	1 210	1 513	995	1 199	1 575	1 425
	Total	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 050	1 925
N.-B.	Jumelés	114	186	254	293	391	286	305
	En rangée	153	68	143	256	203	164	170
	Appartements	622	839	953	428	700	625	545
	Total	889	1 093	1 350	977	1 294	1 075	1 020
QUÉ.	Jumelés	1 309	1 855	2 432	2 932	2 678	2 100	1 875
	En rangée	869	964	773	1 109	1 074	700	625
	Appartements	8 311	14 376	19 859	25 536	23 228	18 700	17 000
	Total	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	21 500	19 500
ONT.	Jumelés	7 106	6 886	6 379	5 172	4 673	4 300	4 000
	En rangée	10 269	11 849	12 191	12 824	12 537	12 350	12 000
	Appartements	16 275	13 748	19 000	18 189	19 903	21 650	20 500
	Total	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	38 300	36 500
MAN.	Jumelés	51	68	88	132	133	70	90
	En rangée	84	76	62	92	161	100	100
	Appartements	368	457	891	732	728	880	910
	Total	503	601	1 041	956	1 022	1 050	1 100
SASK.	Jumelés	116	142	95	184	236	300	200
	En rangée	240	456	594	681	378	400	400
	Appartements	398	434	529	723	398	600	800
	Total	754	1 032	1 218	1 588	1 012	1 300	1 400
ALB.	Jumelés	1 957	2 869	2 567	2 916	3 012	3 500	3 700
	En rangée	1 779	2 531	2 859	2 401	2 951	3 100	3 300
	Appartements	5 669	8 834	8 827	8 466	8 200	7 400	6 500
	Total	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	14 000	13 500
C.-B.	Jumelés	916	1 225	1 353	2 062	1 791	1 680	1 600
	En rangée	1 686	2 305	3 297	4 387	4 459	4 120	3 900
	Appartements	6 770	7 365	9 272	12 420	14 698	14 000	14 100
	Total	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	19 800	19 600
CAN.	Jumelés	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	12 721	12 245
	En rangée	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	21 244	20 830
	Appartements	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	65 840	62 190
	Total	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	*99 800	*95 300

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	2 808	3 014	3 238	3 265	3 250	3 000	2 850
%	8,3	7,3	7,4	0,8	-0,5	-7,7	-5,0
Î.-P.-É.	1 234	1 306	1 404	1 500	1 475	1 400	1 400
%	2,3	5,8	7,5	6,8	-1,7	-5,1	0,0
N.-É.	9 441	10 243	9 221	8 873	10 400	9 900	9 400
%	10,1	8,5	-10,0	-3,8	17,0	-4,8	-5,1
N.-B.	4 779	5 089	5 489	5 979	6 750	6 400	6 100
%	5,6	6,5	7,9	8,9	12,9	-5,2	-4,7
QUÉ.	62 351	68 161	67 130	69 617	71 000	69 500	67 000
%	15,1	9,3	-1,5	3,7	2,0	-2,1	-3,6
ONT.	162 318	178 058	184 457	197 354	197 000	190 000	181 000
%	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,2	-3,6	-4,7
MAN.	11 440	11 108	11 523	12 098	12 750	13 500	14 500
%	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,4	5,9	7,4
SASK.	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800	8 700
%	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5	-1,1
ALB.	48 989	51 042	51 334	57 460	64 500	62 000	60 000
%	13,1	4,2	0,6	11,9	12,3	-3,9	-3,2
C.-B.	69 554	82 737	93 095	96 385	106 290	97 000	93 000
%	28,4	19,0	12,5	3,5	10,3	-8,7	-4,1
CAN.**	380 885	418 691	434 589	460 703	*481 900	*461 500	*444 000
%	14,1	9,9	3,8	6,0	4,6	-4,2	-3,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	104 376	113 081	119 822	131 499	140 750	14 500	152 000
%	4,9	8,3	6,0	9,7	7,0	4,8	3,1
Î.-P.-É.	87 696	94 964	101 745	110 815	116 500	119 500	121 500
%	5,8	8,3	7,1	8,9	5,1	2,6	1,7
N.-É.	115 485	126 669	136 292	146 096	160 500	170 000	173 000
%	5,1	9,7	7,6	7,2	9,9	5,9	1,8
N.-B.	95 947	100 129	105 858	112 933	120 750	125 000	128 500
%	4,7	4,4	5,7	6,7	6,9	3,5	2,8
QUÉ.	115 820	130 403	151 881	170 647	185 000	194 000	199 000
%	4,1	12,6	16,5	12,4	8,4	4,9	2,6
ONT.	193 357	210 901	226 824	245 229	263 000	275 000	280 500
%	5,2	9,1	7,5	8,1	7,2	4,6	2,0
MAN.	93 192	96 531	106 788	119 245	134 000	145 000	155 000
%	6,0	3,6	10,6	11,7	12,4	8,2	6,9
SASK.	98 310	101 297	104 995	110 824	122 000	130 000	138 000
%	4,5	3,0	3,7	5,6	10,1	6,6	6,2
ALB.	153 737	170 253	182 845	194 769	218 000	240 000	260 000
%	5,1	10,7	7,4	6,5	11,9	10,1	8,3
C.-B.	222 822	238 877	259 968	289 107	330 000	355 000	375 000
%	0,7	7,2	8,8	11,2	14,1	7,6	5,6
CAN.**	171 801	188 785	207 162	226 283	*248 900	*262 700	*272 600
%	4,7	9,9	9,7	9,2	10,0	5,5	3,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	3,1	1,6	2,4	1,3	-0,5	0,7	0,8
Î.-P.-É.	1,4	1,4	2,4	0,8	2,2	0,8	1,0
N.-É.	1,0	1,7	2,1	2,4	0,5	0,6	1,7
N.-B.	-0,2	3,7	0,3	1,9	-0,1	0,5	0,8
QUÉ.	1,1	3,7	1,6	1,7	0,9	1,2	1,1
ONT.	1,9	1,9	2,9	1,7	1,3	1,4	1,5
MAN.	0,5	2,4	0,5	1,0	0,6	1,6	1,4
SASK.	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,5	1,1	1,0
ALB.	2,9	2,5	2,8	2,3	1,7	1,6	1,8
C.-B.	-0,4	2,0	2,8	2,3	3,3	2,7	2,2
CAN.	1,3	2,4	2,3	1,8	1,4	1,7	1,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	16,0	16,6	16,4	15,6	15,2	14,8	14,3
Î.-P.-É.	12,0	12,1	11,0	11,3	10,8	10,9	11,1
N.-É.	9,8	9,6	9,1	8,8	8,4	8,3	7,8
N.-B.	11,1	10,2	10,3	9,8	9,7	9,7	9,7
QUÉ.	8,8	8,7	9,2	8,5	8,3	8,1	8,0
ONT.	6,4	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6	6,5
MAN.	5,1	5,1	5,0	5,3	5,0	4,9	4,9
SASK.	5,8	5,7	5,6	5,3	4,8	4,5	4,1
ALB.	4,7	5,3	5,1	4,6	3,8	3,6	3,8
C.-B	7,7	8,5	8,0	7,2	5,9	5,6	5,6
CAN.	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,6	6,6

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	5,0	1,5
Î.-P.-É.	-0,3	6,1	1,9	1,7	1,8	1,6	2,0
N.-É.	2,9	5,2	1,2	1,5	2,0	2,5	3,1
N.-B.	1,3	4,8	2,5	2,6	2,2	2,4	2,5
QUÉ.	1,1	4,1	1,9	2,2	2,0	2,3	2,6
ONT.	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,6	2,9
MAN.	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1	2,6
SASK.	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9	3,1
ALB.	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1	3,5
C.-B.	0,9	3,3	2,5	3,9	3,8	3,5	3,5
CAN.	1,8	3,4	2,0	2,9	2,9	3,1	3,0

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	-3 765	-2 711	-771	-1 597	-2 000	-2 900	-1 800
Î.-P.-É.	357	149	384	10	350	275	300
N.-É.	-195	1 045	1 279	767	200	700	1 400
N.-B.	-1 175	563	-627	-1	-800	-950	-100
QUÉ.	27 730	28 528	32 663	34 346	30 000	31 000	33 000
ONT.	162 871	136 171	106 292	99 031	108 500	111 500	114 500
MAN.	-807	1 844	3 315	5 934	4 550	6 050	6 000
SASK.	-7 675	-6 285	-3 605	-2 445	-3 300	-2 500	-1 250
ALB.	38 273	29 503	22 425	24 246	35 200	38 250	39 500
C.-B.	28 700	24 488	34 120	37 331	40 000	43 500	46 200
CAN.**	244 314	213 295	195 475	197 622	*212 700	*224 925	*237 750

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2005	2 058	974	8,1	7,970	380 897	0,5
	2006(P)	2 125	950	7,5	7,700	411 000	0,8
	2007(P)	2 050	920	6,7	7,500	425 000	1,2
Vancouver	2005	18 914	4 935	5,5	42 222	425 745	1,4
	2006(P)	18 500	4 800	6,0	39 000	463 000	1,6
	2007(P)	18 200	4 500	7,0	37 500	482 000	1,3
Abbotsford	2005	1 012	458	n.d.	4,035	260 856	3,8
	2006(P)	1 050	425	n.d.	4,100	280 000	5,0
	2007(P)	1 100	400	n.d.	3,800	295 000	3,8
Edmonton	2005	13 294	7 623	6,5	18 634	193 934	4,5
	2006(P)	12 400	7 100	7,0	18 000	210 000	3,8
	2007(P)	11 500	6 500	5,5	17 400	225 000	3,0
Calgary	2005	13 667	8 719	5,9	31 567	250 789	1,6
	2006(P)	14 000	8 750	6,5	31 200	275 000	1,6
	2007(P)	13 500	8 500	5,5	30 500	295 000	1,5
Saskatoon	2005	1 062	751	5,3	3 246	144 787	4,6
	2006(P)	1 300	700	5,0	3 400	156 000	5,0
	2007(P)	1 350	750	5,0	3 600	167 000	4,8
Regina	2005	888	572	6,0	2 730	123 600	3,2
	2006(P)	1 200	600	6,0	2 800	136 000	3,0
	2007(P)	1 000	600	6,0	2 700	150 000	2,6
Winnipeg	2005	2 586	1 756	7,4	11 700	135 000	1,7
	2006(P)	2 650	1 800	6,1	12 000	147 000	2,2
	2007(P)	2 800	1 900	6,5	13 000	156 000	2,7
Thunder Bay	2005	227	179	2,0	1 359	119 932	4,6
	2006(P)	210	160	1,0	1 300	121 500	5,0
	2007(P)	205	155	1,0	1 250	123 900	6,0
Sudbury	2005	400	384	2,0	2 593	134 440	1,6
	2006(P)	380	370	1,0	2 482	139 145	2,0
	2007(P)	410	360	1,0	2 431	142 624	3,0
Windsor	2005	1 496	1 110	3,0	5 661	163 000	10,3
	2006(P)	1 480	1 000	3,0	5 300	165 000	7,5
	2007(P)	1 385	950	3,0	5 200	167 000	5,0
London	2005	3 067	2 063	4,8	9 133	178 910	4,2
	2006(P)	2 740	1 870	4,3	8 700	185 200	4,0
	2007(P)	2 400	1 800	3,8	8 500	189 900	3,8
Kitchener	2005	3 763	2 082	5,3	6 147	220 511	3,3
	2006(P)	3 600	2 000	4,3	6 250	235 000	3,1
	2007(P)	3 310	1 900	3,8	6 100	247 500	2,9
St. Catharines-Niagara	2005	1 412	1 043	7,0	6 715	182 605	2,7
	2006(P)	1 420	950	4,5	6 500	192 500	2,4
	2007(P)	1 380	900	3,5	6 300	200 000	2,3
Hamilton	2005	3 145	1 502	6,0	13 565	229 753	4,3
	2006(P)	2 980	1 480	5,8	13 420	240 700	4,2
	2007(P)	2 920	1 320	5,5	13 220	249 800	4,0
Toronto	2005	41 596	15 797	4,5	85 672	336 176	3,7
	2006(P)	39 900	13 000	4,5	83 000	349 500	3,5
	2007(P)	35 300	11 000	4,0	80 000	360 000	3,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2005	2 934	2 301	n.d.	9 232	252 606	3,3
	2006(P)	2 620	1 990	n.d.	8 920	262 150	3,0
	2007(P)	2 330	1 780	n.d.	8 600	271 000	2,9
Kingston	2005	683	598	n.d.	3 600	196 300	2,4
	2006(P)	710	570	n.d.	3 650	213 000	2,2
	2007(P)	660	550	n.d.	3 700	228 000	2,0
Ottawa	2005	4 982	2 350	5,5	13 300	247 600	3,3
	2006(P)	4 700	2 300	5,0	12 900	255 500	3,0
	2007(P)	4 500	2 200	4,0	12 500	262 600	2,8
Gatineau	2005	2 123	1 192	3,5	3 992	164 000	3,1
	2006(P)	2 000	1 200	3,8	3 750	168 000	3,2
	2007(P)	1 850	1 250	3,0	3 300	170 000	3,0
Montréal	2005	25 317	8 544	5,5	36 600	225 000	2,0
	2006(P)	22 000	7 400	5,0	36 000	232 000	2,5
	2007(P)	18 500	6 500	4,5	35 250	244 000	3,0
Trois-Rivières	2005	919	367	n.d.	773	112 247	1,5
	2006(P)	850	325	n.d.	830	117 500	1,9
	2007(P)	770	310	n.d.	800	120 000	2,3
Sherbrooke	2005	1 076	557	n.d.	1 275	151 124	1,2
	2006(P)	1 050	500	n.d.	1 350	158 700	1,4
	2007(P)	790	400	n.d.	1 200	163 500	1,7
Québec	2005	5 835	2 528	4,3	7 030	151 731	1,4
	2006(P)	5 200	2 300	5,0	7 150	159 300	2,0
	2007(P)	4 200	1 900	3,5	7 050	163 500	2,5
Saguenay	2005	464	267	n.d.	1 244	109 419	4,5
	2006(P)	415	240	n.d.	1 200	117 000	5,0
	2007(P)	350	235	n.d.	1 150	121 000	5,1
Saint John	2005	501	403	4,1	1 901	119 719	5,7
	2006(P)	575	350	3,5	1 750	123 000	5,2
	2007(P)	575	340	3,0	1 650	125 000	5,7
Halifax	2005	2 451	1 216	2,5	6 422	188 484	3,3
	2006(P)	2 825	1 150	3,5	6 100	196 000	3,6
	2007(P)	2 875	1 100	4,0	5 700	198 000	3,2
St. John's	2005	1 534	1 096	5,8	3 211	141 167	4,5
	2006(P)	1 450	1 000	4,0	2 950	148 000	5,0
	2007(P)	1 450	1 000	3,0	2 800	152 500	5,0
Charlottetown	2005	448	305	4,3	486	144 036	4,2
	2006(P)	425	275	3,5	475	147 000	4,5
	2007(P)	400	275	3,0	500	150 000	4,0
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2005	157 854	71 672	4,8	342 015		2,7
	2006(P)	150 755	65 555	5,1	332 177		2,9
	2007(P)	138 060	60 295	4,7	323 201		2,9

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2	2005:T3	2005:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	234,7	250,2	241,0	239.8	231,3	236,9	234,3	n.d.
%	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,6	2,4	-1,1	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	227,7	231,9	238,0	233,1	212,3	233	227,4	224,6
%	0,9	1,8	2,6	-2,1	-8,9	9,8	-2,4	-1,2
Mises en chantier, log. ind., en milliers	129,0	126,3	134,4	127,4	116,1	125,0	116,7	121,7
%	1,2	-2,1	6,4	-5,2	-8,9	7.7	-6,6	4,3
Mises en chantier, log. coll., en milliers	98,7	105,6	103,6	105,7	96,2	108	110,7	102,9
%	0,6	7,0	-1,9	2,0	-9,0	12,3	2,5	-7,0
Log. achevés, total, en milliers	45 300	48,644	61 642	60,035	47 053	51 688	58,095	54 406
%	-17,6	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9	12,4	-6,3
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	120,4	122,6	124,2	125,4	126,5	128,4	130,1	n.d.
%	1,1	1,9	1,3	1,0	0,9	1,5	1,3	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	454 888	477 640	460 588	451 276	454 296	491 440	507 236	n.d.
%	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,7	8,2	3,2	n.d.
Prix S.I.A. moyen, $CAN, en milliers	219 782	226 272	225 789	233 148	239 208	246 283	251 473	n.d.
%	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,6	3,0	2,1	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83	4,97	5,55
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80	6,15
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	65,3	66,3	67,4	68,2	67,9	69,3	69,7	n.d.
%	2,1	1,6	1,7	1,2	-0,4	2,0	0,7	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	32,6	33,0	33,5	34,1	33,5	33,5	33,1	n.d.
%	1,8	1,2	1,5	1,6	-1,7	0,0	-1,1	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	23,5	23,7	24,4	25,3	25,3	25,9	26,2	n.d.
%	3,3	0,5	3,1	3,6	0,2	2,2	1,1	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	9,18	9,63	9,59	9,13	9,36	10,05	10,52	n.d.
%	0,6	4,9	-0,5	-4,8	2,6	7,3	4,7	n.d.
Déflateur, 1997=100	122,7	125,8	126,4	127,2	128,7	129,6	130,2	n.d.
%	1,3	2,5	0,5	0,7	1,1	0,7	0,5	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

*Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

2ND QUARTER

2E TRIMESTRE

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Deuxième trimestre de 2006

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Aperçu

Mises en chantier

2006 : 222 200

2007 : 204 100

Ventes de logements existants

2006 : 478 400

2007 : 460 200

Mises en chantier d'habitations : Les mises en chantier resteront très nombreuses; elles se chiffreront à 222 200 cette année et à 204 100 l'an prochain. Elles dépasseront la barre des 200 000 pour la sixième année de suite en 2007.

Ventes de logements existants : En 2005, près de 483 000 ventes ont été conclues sur le marché de l'existant – du jamais vu. Le nombre de reventes diminuera légèrement en 2006 et 2007, pour s'établir respectivement à 478 400 et à 460 200.

Prix de revente : Le taux de croissance des prix des logements existants atteindra 11,2 % cette année, son plus haut niveau en 17 ans. L'an prochain, il descendra à 4,8 %, grâce à un meilleur équilibre des marchés.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Cette année et l'an prochain, la construction résidentielle restera intense par comparaison aux normes historiques, résultat de la croissance appréciable et soutenue de l'emploi et du revenu. Le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 37 000 en 2006, puis descendra à environ 35 000 en 2007. (Voir en page 9)

Alberta : La vitalité du marché du travail en Alberta continuera d'attirer des travailleurs d'autres régions en quête d'emplois. Ce facteur, conjugué à la croissance démographique, fera en sorte que les mises en chantier de logements dépasseront à nouveau la barre des 40 000 cette année et l'an prochain. (Voir en page 10)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL :** Perspectives 2006-2010 des mises en chantier

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Deuxième trimestre de 2006

Aperçu

Mises en chantier

2006 : 222 200

2007 : 204 100

Ventes de logements existants

2006 : 478 400

2007 : 460 200

Mises en chantier d'habitations : Les mises en chantier resteront très nombreuses; elles se chiffreront à 222 200 cette année et à 204 100 l'an prochain. Elles dépasseront la barre des 200 000 pour la sixième année de suite en 2007.

Ventes de logements existants : En 2005, près de 483 000 ventes ont été conclues sur le marché de l'existant – du jamais vu. Le nombre de reventes diminuera légèrement en 2006 et 2007, pour s'établir respectivement à 478 400 et à 460 200.

Prix de revente : Le taux de croissance des prix des logements existants atteindra 11,2 % cette année, son plus haut niveau en 17 ans. L'an prochain, il descendra à 4,8 %, grâce à un meilleur équilibre des marchés.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Cette année et l'an prochain, la construction résidentielle restera intense par comparaison aux normes historiques, résultat de la croissance appréciable et soutenue de l'emploi et du revenu. Le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 37 000 en 2006, puis descendra à environ 35 000 en 2007. (Voir en page 9)

Alberta : La vitalité du marché du travail en Alberta continuera d'attirer des travailleurs d'autres régions en quête d'emplois. Ce facteur, conjugué à la croissance démographique, fera en sorte que les mises en chantier de logements dépasseront à nouveau la barre des 40 000 cette année et l'an prochain. (Voir en page 10)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL :**
Perspectives 2006-2010 des mises en chantier

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Perspectives nationales

En détail

On prévoit que le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada diminuera de 1,5 % en 2006, pour s'établir à 222 200. Il dépassera néanmoins la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite. Si la présente prévision de 222 200 mises en chantier représente une révision à la hausse par rapport à nos prévisions de février dernier, soit 208 700 mises en chantier, c'est surtout parce que la demande en Alberta et en Colombie-Britannique est plus forte que prévu. La construction résidentielle ralentira encore l'an prochain : les mises en chantier au pays fléchiront de 8,1 % pour se chiffrer à 204 100.

Les bas taux hypothécaires, la vigueur de l'emploi et l'augmentation du revenu maintiendront à un niveau exceptionnellement élevé la construction de logements en 2006. Cependant, certains facteurs calmeront l'activité cette année et l'an prochain. La demande refoulée qui s'est accumulée durant les années 1990 est en train de se résorber, si bien que le nombre de mises en chantier va tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. La montée des charges de remboursement hypothécaire, causée par l'élévation des taux hypothécaires et la croissance soutenue des prix, atténuera la demande d'habitations. Les accédants à la propriété, qui souvent ne possèdent pas l'avoir propre nécessaire pour la mise de fonds, seront de moins en moins nombreux à alimenter la demande. La progression des frais de possession par rapport aux loyers aura aussi un effet modérateur sur l'accession à la propriété.

En Ontario, au Québec et dans les provinces atlantiques, la multiplication des inscriptions et les prix moyens plus bas sur le marché de la revente par comparaison au marché du neuf inciteront bon nombre d'acheteurs potentiels à opter pour un logement existant. Vu que le choix s'est élargi ces dernières années sur le marché de la revente, la demande débordera de moins en moins sur le marché du neuf. En outre, la demande d'habitations neuves se tassera à mesure que le ralentissement de l'augmentation des prix de revente et la hausse des coûts de construction contribueront à creuser l'écart entre les prix des logements existants et ceux des logements neufs. Toutefois, en Alberta et en Colombie-Britannique, le fort accroissement de l'emploi continuera d'attirer des travailleurs venant d'autres régions du pays. Sous l'effet de la vive demande d'habitations qui en résultera, les mises en chantier et les ventes S.I.A.® continueront de s'accroître en 2006.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2006 et 2007

La tendance à la baisse qui s'est amorcée en 2005 se maintiendra cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles reculeront de 3,1 % en 2006 puis de 9,5 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 116 700 et à 105 600.

La plupart des provinces enregistreront un repli à ce chapitre en 2006. Les plus importantes diminutions en pourcentage auront lieu en Ontario (14,8 %), à Terre-Neuve (13,2 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (12,5 %) et au Québec (10,2 %). La région des Prairies et la Colombie-Britannique navigueront à contre-courant, des gains étant prévus dans les quatre provinces (1,1 % au Manitoba, 7,2 % en Saskatchewan, 14,3 % en Alberta et 10,1% en Colombie-Britannique).

La construction de logements collectifs restera intense

Après avoir atteint 105 018 en 2005 – son point le plus haut des 18 dernières années –, le nombre de mises en chantier dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) augmentera légèrement de 0,5 % pour s'établir à 105 500 en 2006. Il demeurera élevé en 2007, mais il s'amenuisera de 6,6 % et se situera à 98 500. La baisse des mises en chantier sera moins prononcée dans la catégorie des logements collectifs que dans celles des maisons individuelles, résultat de la hausse des charges de remboursement hypothécaire et du déplacement de la demande vers les habitations meilleur marché.

Les mises en chantier d'appartements, qui représentent environ les deux tiers de la production totale du segment des collectifs, augmenteront de 3,5 % cette année. Celles de jumelés et de maisons en rangée se contracteront respectivement de 5,9 et 5,1 %.

Les faibles gains attendus en 2006 au chapitre des mises en chantier de logements collectifs dans six provinces seront en grande partie contrebalancés par le relâchement prévu au Québec (où l'activité devrait faiblir de 12,9 %).

Les ventes S.I.A.® iront en diminuant

Selon le Service inter-agences® (S.I.A.®), les ventes de logements existants ont battu tous les records pour la cinquième année de suite en 2005. Toutefois, les quatre années consécutives de flambée des prix et le relèvement des taux hypothécaires modéreront la demande de logements existants dans bien des centres urbains du pays. Les ventes S.I.A.® vont se replier de 0,9 % en 2006 puis de 3,8 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 478 400 et à 460 200. Grâce au nombre croissant de nouvelles inscriptions, les acheteurs éventuels disposeront d'un choix plus vaste, ce qui contribuera à la vigueur soutenue des ventes S.I.A.®. En conséquence, l'année 2006 sera la deuxième parmi les meilleures à cet égard.

Les ventes S.I.A.® diminueront légèrement dans toutes les régions, sauf dans les Prairies. Elles progresseront de 3,8 % au Manitoba, de 5,9 % en Saskatchewan et de 10,8 % en Alberta.

Prix S.I.A.® : des taux de croissance records, supérieurs à 10 % sont prévus en 2006

L'augmentation des prix a déjà commencé à ralentir en Ontario, au Québec et dans les provinces atlantiques, mais elle s'accélère dans les provinces de l'Ouest, ce qui se traduira par une hausse des prix de 11,2 % en 2006, soit la plus forte en 17 ans. En 2007, le plus grand nombre d'inscriptions et le plus faible nombre de ventes S.I.A.® feront que le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre et la croissance des prix S.I.A.® moyens ralentira à 4,8 %.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au Canada, le produit intérieur brut (PIB) réel a progressé de 2,9 % en 2005. Les dépenses de consommation, qui ont augmenté de 4,0 % durant l'année, ont beaucoup contribué à l'expansion économique. Le niveau élevé de ces dépenses s'explique par la faiblesse des taux d'intérêt, la robustesse du marché du travail et la hausse du revenu. En outre, grâce à la forte croissance du revenu personnel disponible, le taux d'épargne des particuliers est redevenu positif à la fin de 2005. Encouragés par les bas taux d'intérêt et par les bénéfices substantiels qu'elles ont réalisés, les entreprises ont accru leurs dépenses d'investissement l'an dernier. Les investissements dans les machines et le matériel ont été particulièrement importants : ils ont crû de près de 11 %. Une grande proportion de ces machines et matériel est importée; la valeur élevée du dollar canadien a donc rendu ces investissements plus rentables. Par contre, l'appréciation de notre dollar a continué de nuire à la compétitivité des biens et services canadiens. En conséquence, l'augmentation des importations l'a emporté sur celle des exportations, d'où un ralentissement de la croissance globale du PIB.

L'économie canadienne est très proche de son plein potentiel, ce qui pourrait entraîner des risques d'inflation. De fait, on observe déjà une intensification des pressions à la hausse sur les coûts, et la croissance des traitements et salaires s'est accélérée depuis le début de 2005. Jusqu'à aujourd'hui, cette montée des coûts n'a pas eu d'incidence sur l'Indice des prix à la consommation de référence. Il est toutefois probable qu'il faille réduire davantage le degré de détente monétaire pour continuer de maîtriser les pressions inflationnistes.

Les taux hypothécaires

Le 25 avril, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 4,0 %. Les taux à court terme continueront d'augmenter en 2006, à mesure que la Banque diminuera graduellement le degré de détente monétaire. On s'attend à une autre majoration de 25 centièmes de point en 2006, laquelle portera à 4,25 % le taux du financement à un jour d'ici à la fin de l'année. Il faut toutefois souligner que la vigueur du dollar canadien a eu un effet modérateur sur la croissance économique et a réduit la nécessité de hausser les taux à court terme au pays.

Les taux hypothécaires affichés vont demeurer bas et s'accroître modérément en 2006. On prévoit des augmentations comprises entre 25 et 75 points de base. Cette année, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %. En 2007, ces taux devraient progresser de 25 points.

La migration

En 2006 et en 2007, le nombre d'immigrants au Canada devrait dépasser la fourchette cible (entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui tient compte également des personnes partant s'établir à l'étranger, augmentera de 7,6 % en 2006 pour atteindre environ 225 000, puis il s'élèvera de 4,7 % en 2007 et s'établira à 235 500. Le haut niveau du bilan migratoire continuera de soutenir la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achète une habitation.

La forte création d'emplois en Alberta et en Colombie-Britannique a attiré un nombre accru de travailleurs d'autres régions au pays. Dans ces deux provinces, le solde migratoire interprovincial est positif et élevé, ce qui contribuera à alimenter la vigueur de la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant en 2006 et 2007.

L'emploi et le revenu

Le nombre d'emplois nets créés depuis le début de 2002 s'élève à près de 1,4 million. De 8 %, le taux de chômage est passé à 6,4 % en février 2006 – son plus bas niveau jamais enregistré. Cela signifie qu'une proportion record de Canadiens ont un emploi et que la croissance sur le marché du travail deviendra de plus en plus limitée par des contraintes démographiques. Grâce au bond effectué par la création d'emplois au deuxième semestre de 2005, le niveau de l'emploi sera élevé au début de l'année 2006 et devrait donc afficher une bonne moyenne annuelle. On prévoit que l'emploi connaîtra une hausse de 1,7 % en 2006 et de 1,5 % en 2007. Le taux de chômage cette année diminuera pour la quatrième année de suite et s'établira à 6,5 %. Il descendra à 6,3 % en 2007.

L'Alberta arrivera en tête des provinces canadiennes, avec un taux d'augmentation de l'emploi de 3,1 % cette année et de 2,0 % l'an prochain. La croissance sera également relativement forte en Colombie-Britannique : elle se chiffrera à 2,9 % en 2006 et à 2,3 % en 2007. Par contre, elle sera médiocre dans la région atlantique durant la même période.

Le resserrement du marché du travail s'est traduit par un accroissement des gains salariaux en 2005. Tant la rémunération hebdomadaire moyenne que le revenu personnel disponible ont progressé tout au long de l'année. La récente augmentation du revenu et de l'emploi a contribué à stimuler la confiance des consommateurs et continuera à maintenir le nombre de mises en chantier de logements à de hauts niveaux en 2006 et en 2007.

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront légèrement en 2006 et 2007, mais ils resteront bas. Leur hausse, conjuguée à l'élévation du prix des habitations, fera monter les charges de remboursement hypothécaire et modérera la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Emploi	L'économie canadienne ayant atteint le plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par des contraintes démographiques. La création d'emplois continuera de stimuler la demande de logements, mais avec moins d'intensité que par les années passées.
Revenu	La progression du revenu disponible des particuliers s'est accélérée de façon régulière en 2005. Le resserrement du marché du travail et la vigueur persistante de la demande de main-d'œuvre continueront de favoriser une forte croissance du revenu. Celle-ci atténuera l'effet négatif exercé par la montée des charges de remboursement hypothécaire sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Le solde migratoire devrait continuer d'augmenter en 2006 et 2007, à mesure que l'immigration internationale poursuivra sa progression. Puisque la majorité des arrivants choisissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal, ce sont ces trois villes qui bénéficieront le plus de l'accroissement de l'immigration internationale. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achètent une habitation.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminue. L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) continuera de ralentir au cours des prochaines années, ce qui affaiblira un jour la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, est demeuré élevé, et on s'attend à ce qu'il en soit de même durant toute l'année 2006. Cette situation contribuera à la vitalité de la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Après avoir atteint un niveau record en 2005, le nombre de transactions S.I.A.® se repliera légèrement en 2006 et 2007. Cette baisse, conjuguée à une hausse des nouvelles inscriptions, atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix cette année et l'an prochain et le marché de la revente évoluera vers un meilleur équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix moyen des logements existants ralentira en 2006 et 2007.
Taux d'inoccupation	Sur le marché locatif, l'effet de l'intensification de la demande, attribuable à l'augmentation de l'immigration, sera annulé par le faible niveau de construction et l'accroissement de la concurrence livrée par le marché des logements en copropriété. Par conséquent, les taux d'inoccupation augmenteront légèrement en 2006 dans les régions métropolitaines du Canada.

Rapport spécial : Perspectives 2006-2010 des mises en chantier

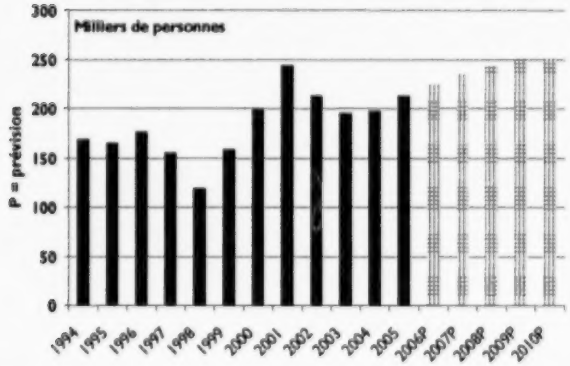
Les prévisions relatives au marché de l'habitation demeurent très optimistes pour 2006 et 2007, années pendant lesquelles le nombre de mises en chantier devrait encore dépasser le cap des 200 000. Que nous réserve l'avenir après 2007? Le présent article révèle nos projections à long terme concernant les mises en chantier d'habitations et met en relief certaines des principales tendances régionales.

Les conjonctures économique et démographique continueront de favoriser la multiplicité des mises en chantier

Les perspectives pour l'ensemble du Canada sont très optimistes, mais l'économie tourne à plein régime. Nos prévisions voulant que l'économie connaisse une croissance d'environ 3 % en 2006 et en 2007 sous-entendent que les contraintes de capacité perdureront jusqu'en 2008, année marquant le début de notre horizon prévisionnel à long terme. En conséquence, le PIB réel du Canada devrait continuer d'augmenter à un rythme qui cadre avec le taux de croissance potentiel du pays, qui se chiffre à quelque 3 % par année pour la période allant de 2008 à 2010.

Les contraintes de capacité feront sentir leurs effets sur le marché du travail, qui est très tendu. Puisque des pourcentages records de Canadiens sont occupés à l'heure actuelle, la création d'emplois sera limitée par l'accroissement de la population. De 2008 à 2010, l'emploi va progresser de 1,4 % en moyenne par année, ce qui suffira à maintenir le taux de chômage autour de 6 %.

Migration nette totale, Canada



P: prévision

Quand l'économie marche à plein régime ou dépasse son plein potentiel pendant une longue période, il y a de bonnes chances que des pressions inflationnistes commencent à se développer. Voilà pourquoi la Banque du Canada majore depuis quelque temps les taux d'intérêt à court terme dans le but de réduire le degré de détente monétaire. La hausse des taux à court terme tire à sa fin, mais nous prévoyons que ceux à long terme continueront de monter graduellement durant les cinq prochaines années. Les taux hypothécaires devraient donc augmenter légèrement entre 2008 et 2010.

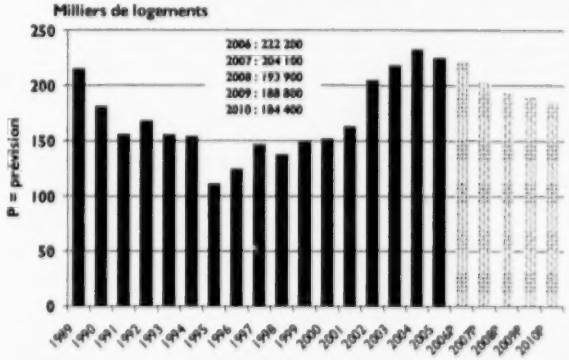
La croissance des prix des maisons faiblira à mesure que les marchés se rapprocheront de leur point d'équilibre vers la fin de la décennie. Le prix S.I.A.® moyen des habitations progressera dans des proportions allant de 2,5 à 3,5 % entre 2008 et 2010. Bien que cela représente un ralentissement marqué par comparaison au bond de plus de 11 % prévu pour 2006, si on y ajoute l'effet du relèvement des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire vont quand même s'accroître.

Des conditions économiques favorables, comme des taux hypothécaires relativement faibles, peuvent stimuler la demande d'habitations, en particulier à court ou moyen terme; la croissance démographique constitue un important moteur de la demande à long terme. Ces dernières années, l'immigration a contribué pour beaucoup à l'augmentation de la population. De 2008 à 2010, la vigueur du marché de l'emploi va créer un contexte fort attrayant, si bien que les immigrants continueront d'affluer en grand nombre au Canada. En conséquence, le solde migratoire devrait connaître une progression régulière et passer d'environ 223 000 personnes, en 2005, à plus de 250 000, en 2010. L'accroissement de la migration nette va donner un élan à l'expansion démographique et à la formation de ménages, deux facteurs qui favoriseront l'abondance des mises en chantier d'habitations jusqu'en 2010.

Les mises en chantier resteront nombreuses, mais elles reculeront peu à peu entre 2008 et 2010

Depuis 2002, la construction résidentielle est plus intense que ne le requièrent les tendances démographiques, une situation qui perdurera encore plusieurs années. Pour cette raison, la demande refoulée qui s'était considérablement accumulée dans les années 1990 est en train de se résorber. Le nombre de mises en chantier continuera de baisser

Mises en chantier d'habitations, Canada



P: prévision

graduellement; il passera sous la barre des 200 000 pour s'établir à 193 900 en 2008 et poursuivra sa descente par la suite, se fixant enfin à environ 184 000 en 2010.

Le repli des mises en chantier sera plus marqué dans le segment des maisons individuelles

Les mises en chantier de logements collectifs (appartements, jumelés et maisons en rangée) ne diminueront pas aussi rapidement que celles de maisons individuelles, et ce pour plusieurs raisons parmi lesquelles deux ressortent comme étant les principales. D'une part, les logements collectifs sont en moyenne moins chers que les habitations individuelles. Et comme les prix des maisons ont fortement augmenté pendant plusieurs années, le relèvement continu des charges de remboursement hypothécaire fera glisser la demande vers le segment des collectifs d'habitation au détriment de celui des maisons individuelles. D'autre part, l'immigration contribuera pour beaucoup à la croissance démographique au cours de la période visée par les prévisions, et on sait que la plupart des immigrants choisissent de s'installer d'abord dans un logement locatif. En raison de la vive demande d'unités à louer, la construction de logements collectifs sera mieux soutenue que celle de maisons individuelles. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs fléchira de 8,6 % entre 2008 et 2010, pour s'établir à 90 000. Pendant ce temps, les mises en chantier de maisons individuelles vont reculer de 10,6 % pour se chiffrer à 94 400.

Les perspectives pour 2006-2010, province par province

La tendance à la baisse que suivra la construction résidentielle au Canada pendant la période allant de 2008 à 2010 se confirmera dans toutes les provinces, sauf au Manitoba, où l'on prévoit que le nombre de mises en chantier grimpera à 5 600 d'ici 2010, ce qui représentera une hausse d'environ 18 % par rapport à 2005.

Terre-Neuve-et-Labrador

La progression du PIB sera minée par la baisse de production pétrolière qui est attendue à Terra Nova et à Hibernia une fois dépassé le point culminant des activités. Les deux milliards de dollars découlant de l'Accord atlantique et l'augmentation soutenue des transferts fédéraux ont beaucoup amélioré les perspectives budgétaires de la province. Toutefois, cette dernière présente les plus importants niveaux d'endettement par habitant au pays. En conséquence, les mesures de compression budgétaire continueront de peser sur l'économie. La population continuera de diminuer, sous l'effet de sa décroissance naturelle persistante et de l'actuelle tendance aux soldes migratoires négatifs. Compte tenu des perspectives démographiques et économiques, la demande d'habitations devrait se tasser graduellement, et la construction résidentielle ralentira; le nombre de mises en chantier sera de 1 900 en 2008, puis de 1 800 en 2010.

Île-du-Prince-Édouard

L'Île-du-Prince-Édouard va connaître une expansion économique modeste entre 2008 et 2010. Ses traditionnels secteurs d'activité que sont le tourisme, l'agriculture et la pêche devraient tous y être pour quelque chose. Cependant, les efforts déployés pour diversifier l'économie provinciale vont faire que cette dernière dépendra moins sur ces industries primaires. La faible croissance de l'économie se traduira par une faible croissance de l'emploi. Le solde migratoire restera positif grâce aux nombreuses autres personnes qui reviendront dans la province pour achever leur carrière ou prendre leur retraite. Cette augmentation de la population devrait contribuer à maintenir la demande de logements. Le nombre de mises en chantier reculera pour s'établir à 670 en 2008 et atteindre 645 en 2010.

Nouvelle-Écosse

On s'attend à ce que l'économie et l'emploi progressent modérément en Nouvelle-Écosse jusqu'en 2010. Vu l'accélération de la construction non résidentielle et le ralentissement des dépenses de consommation, la croissance sera engendrée de plus en plus par les investissements. L'activité sur le marché de l'habitation devrait toucher un point culminant en 2006, après quoi des replis annuels successifs sont prévus au chapitre des ventes S.I.A.® et des mises en chantier de logements. Ces dernières diminueront pour se chiffrer à 4 500 en 2008, puis à 4 050 en 2010.

Nouveau-Brunswick

De 2008 à 2010, l'économie du Nouveau-Brunswick devrait croître modestement, à l'instar de la population. En revanche, la migration de Néo-Brunswickois vers les principaux centres de la province va créer de la demande sur le marché des habitations neuves. Toutefois, la hausse des taux hypothécaires et la faible augmentation de l'emploi fera passer le nombre de mises en chantier tout juste sous la barre des 3 300 en 2008. En 2010, 2 950 logements seront commencés.

Québec

Le ralentissement de la croissance de l'emploi, la montée des taux d'intérêt et la progression de l'offre sur le marché de la revente feront certes reculer la demande de logements neufs au cours des cinq prochaines années, mais l'immigration et le vieillissement démographique viendront atténuer ce recul. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait donc diminuer; il se situera à 38 000 en 2008 et à 36 000 en 2010. Comme la population vieillit, on s'attend à ce que les logements collectifs représentent une proportion accrue des unités

résidentielles mises en chantier. Les baby-boomers prenant leur retraite seront nombreux à opter pour un appartement en copropriété, et maintes personnes plus âgées emménageront dans des maisons de retraite.

Ontario

À court terme, l'expansion économique en Ontario sera modeste, mais elle se rapprochera de la moyenne canadienne d'ici 2008. La demande de logements neufs fléchira sous l'effet de plusieurs facteurs : croissance de l'emploi plus lente, immigrants moins nombreux, marché de la revente plus équilibré, offre plus restreinte de terrains résidentiels aménagés. Le nombre de mises en chantier d'habitations en Ontario va donc se replier. En 2008, il sera de 66 000, après quoi il poursuivra sa descente pour s'établir à 64 000 en 2010. Les logements collectifs à prix modeste constitueront une plus large part des logements neufs.

Manitoba

On s'attend à ce que les mises en chantier de logements demeurent abondantes au Manitoba durant les années à venir, grâce à la conjoncture économique favorable et à l'augmentation soutenue de la population et du nombre de ménages. À Winnipeg, il semble y avoir de la demande refoulée, car depuis plusieurs années il se forme des ménages à un rythme qui dépasse le taux d'accroissement du parc résidentiel. Devant l'offre limitée de logements existants, les acheteurs continueront de devoir s'en remettre au marché du neuf, de telle sorte que la construction de maisons individuelles restera intense. Le nombre de mises en chantier s'élèvera à 5 200 en 2008, puis il poursuivra son ascension pour atteindre 5 600 en 2010.

Saskatchewan

La Saskatchewan continuera de bénéficier de la forte demande dont font l'objet ses ressources naturelles, si bien que sa croissance économique sera robuste. Son solde migratoire demeurera négatif, mais il montera de façon régulière tout au long de la période visée par les prévisions. Les prix croissants et la lente augmentation des taux hypothécaires inciteront les accédants à la propriété à se tourner de nouveau vers le marché de l'existant. Le nombre de mises en chantier descendra à 3 500 en 2008 et y restera jusqu'en 2010.

Alberta

Grâce à des investissements considérables dans les industries pétrolière et gazière, l'économie provinciale devrait croître de presque 4,0 % par an entre 2008 et 2010. Cette expansion économique soutenue procurera à l'Alberta le plus bas taux de chômage au pays durant la période de prévision. La province continuera donc d'attirer des travailleurs canadiens, mais les mouvements migratoires interprovinciaux s'atténueront. Évoluant à la baisse, les mises en chantier se chiffreront à 37 700 en 2008 et à 34 500 en 2010.

Colombie-Britannique

Au cours des cinq prochaines années, le nombre annuel de mises en chantier en Colombie-Britannique restera supérieur à 30 000 grâce à la croissance économique, à la progression de l'emploi et du revenu ainsi qu'à l'afflux constant de migrants canadiens ou étrangers. De 2008 à 2010, l'économie provinciale s'améliorera d'entre 3,2 et 3,5 % par an. Les dépenses de consommation et l'investissement dans des immeubles résidentiels ou autres en seront les principaux moteurs. L'accroissement démographique sera plus fort que la moyenne nationale, car la migration à elle seule fera augmenter la population de quelque 50 000 personnes chaque année. Les logements collectifs continueront de représenter plus de la moitié des habitations mises en chantier, une conséquence des tendances à l'urbanisation, des prix de revente élevés, du style de vie recherché par les acheteurs et de l'offre restreinte de terrains dans les centres urbains. Malgré les perspectives économiques favorables, la construction résidentielle ralentira pour retrouver un rythme qui cadre davantage avec les tendances démographiques. Le nombre de mises en chantier dans la province se situera à 33 200 en 2008; il poursuivra ensuite sa descente, pour s'établir à 31 400 en 2010.

Mises en chantier d'habitations, Canada et provinces

P = prévision	2004	2005	2006P	2007P	2008P	2009P	2010P
Terre-Neuve	2 870	2 498	2 250	2 150	1 900	1 850	1 800
Île-du-Prince-Édouard	919	862	775	745	670	645	645
Nouvelle-Écosse	4 717	4 775	5 100	4 825	4 500	4 175	4 050
Nouveau- Brunswick	3 947	3 959	3 650	3 350	3 275	3 150	2 950
Québec	58 448	50 910	45 000	40 000	38 000	37 000	36 000
Ontario	85 114	78 795	75 000	68 500	66 000	65 000	64 000
Manitoba	4 440	4 731	4 800	5 000	5 200	5 400	5 600
Saskatchewan	3 781	3 437	3 600	3 600	3 500	3 500	3 500
Alberta	36 270	40 847	45 000	41 000	37 700	36 000	34 500
Colombie-Britannique	32 925	34 667	37 000	34 900	33 200	32 100	31 400
Canada	233 431	225 481	222 200	204 100	193 900	188 800	184 400

Colombie-Britannique

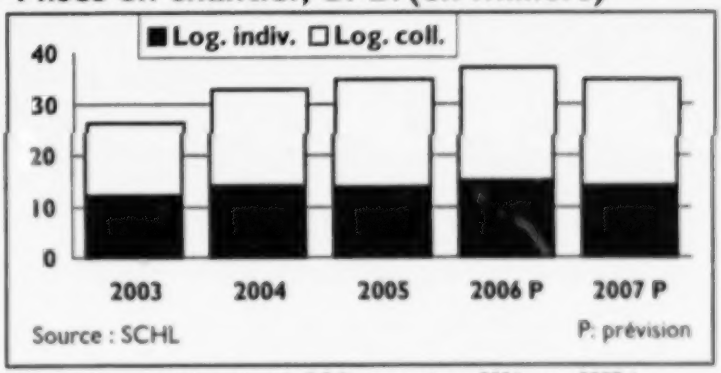
Aperçu

Les perspectives tiennent compte du fait que le début de l'année a été animé

La construction résidentielle a été vive au début de 2006. Au premier trimestre, le nombre de logements mis en chantier a augmenté d'un tiers par rapport aux trois premiers mois de 2005; il s'agit là d'une nette amélioration par rapport au rythme plutôt lent d'alors. Comme les constructeurs ont été fort occupés à répondre à la demande accrue sur le marché du neuf, le nombre de logements en construction a atteint des sommets inégalés. Par contre, l'activité ralentira sur ce marché en cours d'année, car les prix élevés et la montée des taux hypothécaires réduiront la demande. Les mises en chantier d'habitations seront au nombre de 37 000 en 2006 et de 34 900 en 2007.

Grâce à la croissance généralisée qui est observée dans la province depuis le début de l'année, des emplois ont été créés dans de nombreux secteurs d'activité : industries primaires, construction, transport, commerce de détail, services professionnels, scientifiques et techniques. L'an dernier, les gains dans l'emploi se sont conjugués à une augmentation de la rémunération, si bien que les salaires et traitements ont grimpé de 6,1 %, soit davantage que dans l'ensemble du Canada (5,4 %). Cette progression des revenus et le haut niveau de confiance des consommateurs britanno-colombiens permettront au secteur de l'habitation de demeurer robuste.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



L'économie provinciale croîtra de 3,5 % par année en 2006 et en 2007. La construction non résidentielle restera intense en raison des investissements dans les infrastructures et les bâtiments commerciaux et publics, notamment en prévision des Jeux olympiques d'hiver de 2010. Cette année et l'an prochain, la demande mondiale de produits de base, comme le cuivre et le charbon, favorisera l'expansion du secteur minier. Du côté des services, l'emploi dans le commerce de détail, le commerce de gros et les services personnels sera stimulé par la vigueur des dépenses de consommation, laquelle sera partiellement attribuable à l'appréciation de l'avoir propre foncier et à l'appréciation des revenus.

La population de la province augmente puisque les arrivées sont plus nombreuses que les départs. La Colombie-Britannique accueillera presque 50 000 migrants cette année, tant de l'étranger que des autres provinces, ce qui fera croître sa population jusqu'à 1,4 % par année. En 2002, la croissance démographique de la province avait touché un creux de 0,9 %.

Grâce à ces facteurs économiques fondamentaux, le marché de l'habitation de la Colombie-Britannique connaîtra une autre excellente année, tant dans le segment du neuf que dans celui de l'existant. Il amorce ainsi la sixième année d'un cycle ascendant.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles continuent d'être le premier choix d'un grand nombre d'acheteurs. Toutefois, sous l'effet du prix relativement élevé des habitations neuves et d'une légère hausse des taux d'intérêt, il y aura ralentissement des mises en chantier de logements de ce type. Celles-ci se chiffreront à 13 400 en 2006, ce qui est inférieur au sommet d'un peu plus de 14 000 unités enregistré en 2004. L'an prochain, on prévoit que 13 000 maisons individuelles seront commencées.

Mises en chantier, logements collectifs : Les grands ensembles construits dans les centres urbains de la province continueront de constituer une part importante des mises en chantier d'habitations au cours des deux prochaines années. Plus de 21 900 logements collectifs seront commencés en 2006, puis 20 900 en 2007.

Reventes : En raison de la vigueur du marché du travail, de l'accroissement du prix des logements et de l'arrivée de nouveaux produits sur le marché, les Britanno-Colombiens continueront de réévaluer leurs besoins en matière d'habitation au cours des deux prochaines années. Les accédants à la propriété, les acheteurs de logements d'un cran supérieur et les investisseurs seront actifs sur le marché de l'existant. Grâce à eux, le nombre des reventes restera près du cap des 100 000 unités.

Prix : Étant donné que la demande d'habitations situées dans des quartiers bien établis se maintient, le prix des logements existants subira des pressions à la hausse. Toutefois, celles-ci diminueront graduellement lorsque le nombre des nouvelles inscriptions augmentera l'année prochaine et que la demande sera tempérée par la montée des charges de remboursement hypothécaire. En Colombie-Britannique, le prix de revente moyen s'élèvera à 391 000 $ en 2006 et à 418 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

La migration est un moteur de la demande de logements. En 2005, le solde de la migration interprovinciale de la Colombie-Britannique a été de 4 527 habitants. Bien qu'il soit inférieur à celui de 2004, ce bilan est impressionnant compte tenu du fort attrait exercé par l'Alberta, sa voisine riche en ressources naturelles. Le solde migratoire interprovincial de l'Alberta a été de presque 42 000 personnes l'an passé, ce qui est supérieur aux sommets annuels affichés par la Colombie-Britannique au début des années 1990. La migration internationale nette a été d'environ 38 600 personnes en Colombie-Britannique l'an passé. Sous l'effet de la migration et de l'accroissement naturel, la population de la province a crû de 1,3 % en 2005, comparativement à 1,0 % pour l'ensemble de la population canadienne.

Alberta

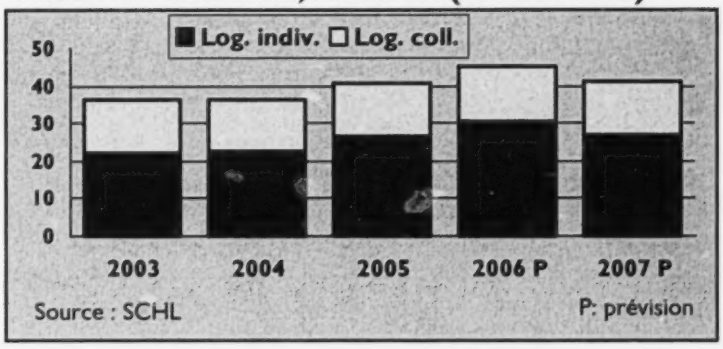
Aperçu

La vigueur de l'économie porte le total des mises en chantier d'habitations à un sommet inégalé depuis 1978

Au nombre de 40 847 en 2005, les mises en chantier d'habitations ont atteint leur plus haut niveau depuis 1978 et le deuxième en importance dans les statistiques. À cause des limites de capacité et de la demande musclée, un grand nombre de projets de construction ont été reportés à 2006. Par conséquent, le nombre total de logements commencés devrait atteindre 45 000 en 2006, puis descendre à 41 000 en 2007.

La demande de logements neufs est stimulée principalement par des facteurs économiques fondamentaux favorables et une forte migration nette. Les prévisions relatives à la croissance économique demeurent élevées en Alberta en raison d'un investissement massif dans le secteur des sables bitumineux. Des dépenses en immobilisations de plus de 96 milliards de dollars sont prévues ou ont été engagées dans le secteur de l'énergie en Alberta; c'est 21 % de plus que l'an passé. D'autres dépenses de construction dans les secteurs des soins de santé et de l'éducation et dans les infrastructures sont financés au moyen de l'excédent budgétaire de l'Alberta, qui connaît une forte progression. Grâce à une augmentation des redevances énergétiques, l'excédent devrait atteindre

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



7,4 milliards de dollars, soit 5,9 milliards de dollars de plus que les prévisions initiales. Globalement, la production économique devrait croître de 4,6 % en 2006 et de 3,9 % en 2007.

En raison du taux de chômage exceptionnellement bas et des perspectives d'emploi en Alberta, le solde de la migration interprovinciale devrait être élevé au cours de l'horizon prévisionnel. Par ailleurs, le Programme des candidats des provinces, qui est fort dynamique, devrait porter le solde de la migration internationale de l'Alberta à son plus haut niveau depuis 1990. Ensemble, les gains migratoires ajouteront plus de 75 000 habitants à la population albertaine au cours des deux prochaines années, fournissant ainsi à la province une main-d'œuvre dont elle a grandement besoin.

En 2005, le taux de croissance de l'emploi a touché son niveau le plus bas en 12 ans en Alberta, car les gains d'emplois ont été limités par une progression insuffisante du nombre d'actifs. Même s'ils n'élimineront pas toutes les pénuries de travailleurs qualifiés, les gains migratoires permettront à l'emploi de croître de 3,1 % en 2006 et de 2,0 % en 2007. On peut s'attendre à ce que la majorité de ces gains soient réalisés dans les postes à plein temps.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles ont été au nombre de 26 684 en 2005, un sommet sans précédent dans cette catégorie. Un nouveau record de 30 500 mises en chantier devrait être établi en 2006, les constructeurs s'employant à répondre à la demande refoulée en 2005. En 2007, la production descendra à 27 000 unités, car une hausse des prix et un accroissement du volume des inscriptions sur le marché de la revente feront fléchir la demande de maisons individuelles neuves.

Mises en chantier, logements collectifs : Il y en aura 14 500 en 2006, un sommet inégalé en 24 ans. En 2007, le nombre de logements collectifs mis en chantier baissera à 14 000. La production de logements de ce type demeura élevée étant donné que les acheteurs sont à la recherche d'une alternative aux maisons individuelles, considérées trop chères, et que les investisseurs s'intéresseront beaucoup à ce marché.

Reventes : Même si de nombreuses agglomérations albertaines sont aux prises avec une pénurie d'inscriptions courantes, le volume des ventes S.I.A.® devrait atteindre des niveaux records en 2006 et en 2007 et se chiffrer à respectivement 73 000 et 70 000 unités. La demande demeurera forte en raison d'un bilan migratoire très positif et de l'offre insuffisante sur le marché du neuf.

Prix : Comme la demande est exceptionnellement vigoureuse et les inscriptions courantes sont limitées, les logements inscrits trouveront preneur en peu de temps. Dans de nombreuses agglomérations de l'Alberta, les vendeurs pourraient recevoir des offres multiples et vendre à un prix supérieur au prix d'inscription. Par conséquent, le prix de revente moyen devrait bondir de 24 % en 2006. Il y aura davantage d'inscriptions en 2007 et les prix augmenteront de 8 %.

Faits saillants au niveau provincial

Depuis 1997, l'Alberta est l'endroit où le nombre de mises en chantier par habitant est le plus élevé au pays. En 2005, il y en a eu 12,5 par millier d'habitants, un taux largement supérieur à celui de 8,1 affiché par la Colombie-Britannique, au deuxième rang. Pour ce qui est des RMR, Edmonton et Calgary sont arrivées première et deuxième au Canada en 2005, avec respectivement 13,1 et 12,9 logements mis en chantier par millier d'habitants.

Saskatchewan

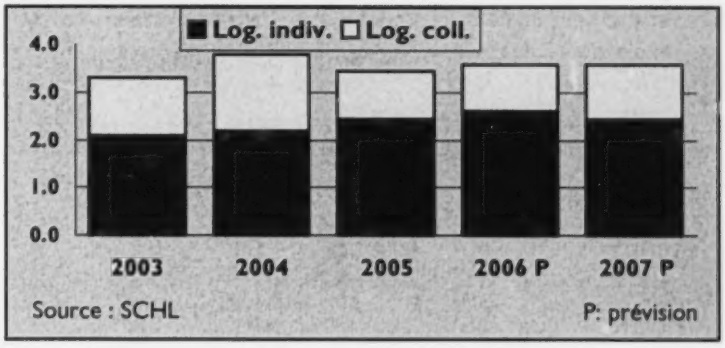
Aperçu

Le niveau des mises en chantier d'habitations demeurera élevé durant tout l'horizon prévisionnel

Même s'il ne se maintiendra pas au sommet record de 3 781 unités établi en 2004, le niveau des mises en chantier d'habitations devrait rester élevé en 2006 et en 2007. Grâce à une progression de l'emploi à plein temps et à une hausse du bilan migratoire, il devrait atteindre 3 600 unités pour chacune de ces deux années.

La croissance de l'économie de la Saskatchewan devrait se maintenir près de la moyenne nationale au cours des deux prochaines années. Une accélération de l'activité dans les secteurs du pétrole et du gaz naturel, de la potasse et de l'uranium contribuera à la croissance économique, qui devrait atteindre 2,9 % en 2006 et 3,1 % en 2007. En outre, la vitalité du secteur de la construction résidentielle et une amélioration des rendements du secteur agricole devraient entraîner un relèvement du PIB de la province. De même, la montée des prix dans le secteur de l'énergie a fait augmenter les redevances sur les ressources naturelles, ce qui a permis à la province d'obtenir un solide excédent. Pour ces raisons, d'importantes dépenses en immobilisations sont prévues, et l'on pourrait assister à une réforme de la fiscalité. En 2007, l'économie sera également stimulée par le démarrage des activités à la mine d'uranium de Cigar Lake.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



L'expansion de l'économie fera progresser l'emploi de 0,5 % en 2006 et de 0,8 % en 2007, ce qui est faible en comparaison des résultats qui seront affichés ailleurs au pays. Les gains dans l'emploi seront en effet limités par la croissance insuffisante de la population active, qui est minée par une émigration persistante. Pour la première fois depuis 25 ans, le taux de chômage descendra sous la barre des 5 % au cours de la période visée par nos prévisions. On peut donc s'attendre à ce que la majorité des emplois créés soient des postes à plein temps. Selon nos prévisions, il devrait y avoir 2 400 emplois créés en Saskatchewan en 2006, puis 3 900 autres en 2007.

En 2005, le solde migratoire a été négatif : l'écart entre les départs et les arrivées a été de 6 500 personnes. La SCHL prévoit que le resserrement du marché du travail de la Saskatchewan aura pour effet d'atténuer la migration vers d'autres provinces. Au même moment, l'immigration internationale s'intensifiera en raison du Programme des candidats des provinces, ce qui compensera en partie les pertes interprovinciales. Le solde migratoire devrait donc s'améliorer : le nombre de départs devrait toucher son niveau le plus bas en presque 10 ans.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Compte tenu de la vitalité de l'économie, la SCHL a révisé à la hausse, en la portant à 2 600 unités, sa prévision à l'égard des mises en chantier de maisons individuelles en 2006. Elle s'attend à ce que la production descende à 2 450 unités en 2007. La création de nouveaux lotissements à Saskatoon et à Regina soutiendra l'accroissement prévu de la demande. Les constructeurs ont commencé plus tôt que d'habitude leurs mises en chantier du printemps, à la faveur du temps inhabituellement chaud pour la saison. En conséquence, le nombre de logements individuels commencés devrait atteindre un sommet qui ne s'est pas vu depuis 1987.

Mises en chantier, logements collectifs : La prévision concernant les mises en chantier de logements collectifs a été ramenée à 1 000 unités en 2006. Toutefois, le volume montera à 1 150 unités en 2007. Après avoir connu un essor, le segment des maisons en rangée, qui affiche des prix inférieurs à ceux des maisons individuelles, est redevenu plus calme. Le marché des logements collectifs est revenu à ce qu'il a coutume d'être, c'est-à-dire que les habitations privilégiées sont les appartements et jumelés en copropriété de luxe destinés aux aînés et aux couples n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : Les premières statistiques diffusées sur les ventes de logements existants appuient notre prévision pour 2006 : il devrait se vendre un nombre record de 8 800 habitations. Il y a eu une croissance du volume des inscriptions au cours des premiers mois de 2006, ce qui donne encore plus de poids à cette prévision. Nous nous attendons à un léger glissement des ventes, à 8 700, en 2007.

Prix : Après avoir grimpé de 11 % en 2005, le prix de revente moyen continuera de monter en Saskatchewan, sous l'effet d'une demande sans précédent et d'un déplacement des ventes vers les fourchettes de prix supérieures. Par conséquent, la SCHL a révisé à la hausse sa prévision à l'égard des prix S.I.A® en Saskatchewan en la portant à 132 000 $ (augmentation de 7,5 %) pour 2006 et à 140 000 $ (progression de 6,1 %) pour 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Les revenus de la Saskatchewan se sont accrus d'environ 1 milliard de dollars entre 2004 et 2005 grâce au prix élevé des produits de base, à la position de force de la province en tant que chef de file dans l'exploitation de la potasse et de l'uranium ainsi qu'à son statut de deuxième producteur de pétrole en importance, après l'Alberta. Néanmoins, comme la progression des gains dans l'emploi et de la rémunération hebdomadaire moyenne a été modeste, la demande de logements devrait demeurer stable.

Alberta

Aperçu

La vigueur de l'économie porte le total des mises en chantier d'habitations à un sommet inégalé depuis 1978

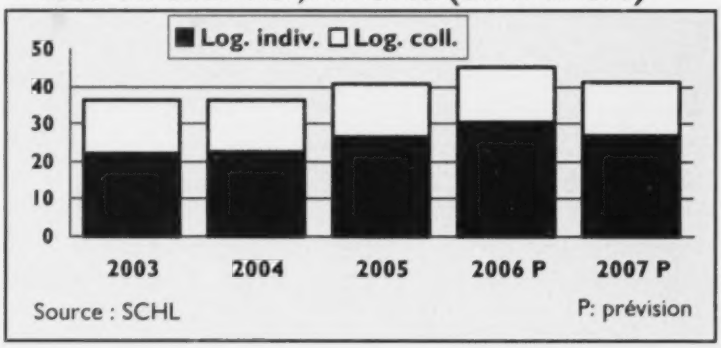
Au nombre de 40 847 en 2005, les mises en chantier d'habitations ont atteint leur plus haut niveau depuis 1978 et le deuxième en importance dans les statistiques. À cause des limites de capacité et de la demande musclée, un grand nombre de projets de construction ont été reportés à 2006. Par conséquent, le nombre total de logements commencés devrait atteindre 45 000 en 2006, puis descendre à 41 000 en 2007.

La demande de logements neufs est stimulée principalement par des facteurs économiques fondamentaux favorables et une forte migration nette. Les prévisions relatives à la croissance économique demeurent élevées en Alberta en raison d'un investissement massif dans le secteur des sables bitumineux. Des dépenses en immobilisations de plus de 96 milliards de dollars sont prévues ou ont été engagées dans le secteur de l'énergie en Alberta; c'est 21 % de plus que l'an passé. D'autres dépenses de construction dans les secteurs des soins de santé et de l'éducation et dans les infrastructures sont financés au moyen de l'excédent budgétaire de l'Alberta, qui connaît une forte progression. Grâce à une augmentation des redevances énergétiques, l'excédent devrait atteindre 7,4 milliards de dollars, soit 5,9 milliards de dollars de plus que les prévisions initiales. Globalement, la production économique devrait croître de 4,6 % en 2006 et de 3,9 % en 2007.

En raison du taux de chômage exceptionnellement bas et des perspectives d'emploi en Alberta, le solde de la migration interprovinciale devrait être élevé au cours de l'horizon prévisionnel. Par ailleurs, le Programme des candidats des provinces, qui est fort dynamique, devrait porter le solde de la migration internationale de l'Alberta à son plus haut niveau depuis 1990. Ensemble, les gains migratoires ajouteront plus de 75 000 habitants à la population albertaine au cours des deux prochaines années, fournissant ainsi à la province une main-d'œuvre dont elle a grandement besoin.

En 2005, le taux de croissance de l'emploi a touché son niveau le plus bas en 12 ans en Alberta, car les gains d'emplois ont été limités par une progression insuffisante du nombre d'actifs. Même s'ils n'élimineront pas toutes les pénuries de travailleurs qualifiés, les gains migratoires permettront à l'emploi de croître de 3,1 % en 2006 et de 2,0 % en 2007. On peut s'attendre à ce que la majorité de ces gains soient réalisés dans les postes à plein temps.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles ont été au nombre de 26 684 en 2005, un sommet sans précédent dans cette catégorie. Un nouveau record de 30 500 mises en chantier devrait être établi en 2006, les constructeurs s'employant à répondre à la demande refoulée en 2005. En 2007, la production descendra à 27 000 unités, car une hausse des prix et un accroissement du volume des inscriptions sur le marché de la revente feront fléchir la demande de maisons individuelles neuves.

Mises en chantier, logements collectifs : Il y en aura 14 500 en 2006, un sommet inégalé en 24 ans. En 2007, le nombre de logements collectifs mis en chantier baissera à 14 000. La production de logements de ce type demeura élevée étant donné que les acheteurs sont à la recherche d'une alternative aux maisons individuelles, considérées trop chères, et que les investisseurs s'intéresseront beaucoup à ce marché.

Reventes : Même si de nombreuses agglomérations albertaines sont aux prises avec une pénurie d'inscriptions courantes, le volume des ventes S.I.A.[5] devrait atteindre des niveaux records en 2006 et en 2007 et se chiffrer à respectivement 73 000 et 70 000 unités. La demande demeurera forte en raison d'un bilan migratoire très positif et de l'offre insuffisante sur le marché du neuf.

Prix : Comme la demande est exceptionnellement vigoureuse et les inscriptions courantes sont limitées, les logements inscrits trouveront preneur en peu de temps. Dans de nombreuses agglomérations de l'Alberta, les vendeurs pourraient recevoir des offres multiples et vendre à un prix supérieur au prix d'inscription. Par conséquent, le prix de revente moyen devrait bondir de 24 % en 2006. Il y aura davantage d'inscriptions en 2007 et les prix augmenteront de 8 %.

Faits saillants au niveau provincial

Depuis 1997, l'Alberta est l'endroit où le nombre de mises en chantier par habitant est le plus élevé au pays. En 2005, il y en a eu 12,5 par millier d'habitants, un taux largement supérieur à celui de 8,1 affiché par la Colombie-Britannique, au deuxième rang. Pour ce qui est des RMR, Edmonton et Calgary sont arrivées première et deuxième au Canada en 2005, avec respectivement 13,1 et 12,9 logements mis en chantier par millier d'habitants.

Saskatchewan

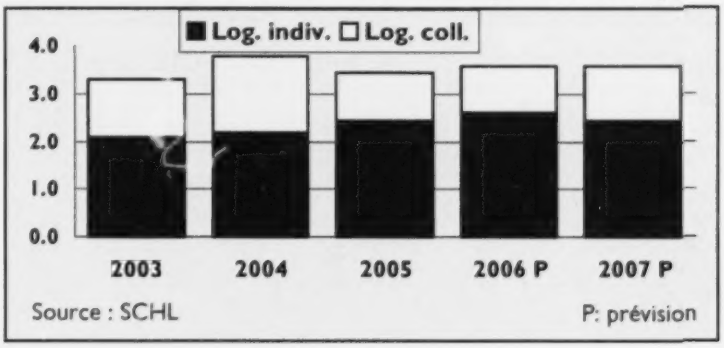
Aperçu

Le niveau des mises en chantier d'habitations demeurera élevé durant tout l'horizon prévisionnel

Même s'il ne se maintiendra pas au sommet record de 3 781 unités établi en 2004, le niveau des mises en chantier d'habitations devrait rester élevé en 2006 et en 2007. Grâce à une progression de l'emploi à plein temps et à une hausse du bilan migratoire, il devrait atteindre 3 600 unités pour chacune de ces deux années.

La croissance de l'économie de la Saskatchewan devrait se maintenir près de la moyenne nationale au cours des deux prochaines années. Une accélération de l'activité dans les secteurs du pétrole et du gaz naturel, de la potasse et de l'uranium contribuera à la croissance économique, qui devrait atteindre 2,9 % en 2006 et 3,1 % en 2007. En outre, la vitalité du secteur de la construction résidentielle et une amélioration des rendements du secteur agricole devraient entraîner un relèvement du PIB de la province. De même, la montée des prix dans le secteur de l'énergie a fait augmenter les redevances sur les ressources naturelles, ce qui a permis à la province d'obtenir un solide excédent. Pour ces raisons, d'importantes dépenses en immobilisations sont prévues, et l'on pourrait assister à une réforme de la fiscalité. En 2007, l'économie sera également stimulée par le démarrage des activités à la mine d'uranium de Cigar Lake.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



L'expansion de l'économie fera progresser l'emploi de 0,5 % en 2006 et de 0,8 % en 2007, ce qui est faible en comparaison des résultats qui seront affichés ailleurs au pays. Les gains dans l'emploi seront en effet limités par la croissance insuffisante de la population active, qui est minée par une émigration persistante. Pour la première fois depuis 25 ans, le taux de chômage descendra sous la barre des 5 % au cours de la période visée par nos prévisions. On peut donc s'attendre à ce que la majorité des emplois créés soient des postes à plein temps. Selon nos prévisions, il devrait y avoir 2 400 emplois créés en Saskatchewan en 2006, puis 3 900 autres en 2007.

En 2005, le solde migratoire a été négatif : l'écart entre les départs et les arrivées a été de 6 500 personnes. La SCHL prévoit que le resserrement du marché du travail de la Saskatchewan aura pour effet d'atténuer la migration vers d'autres provinces. Au même moment, l'immigration internationale s'intensifiera en raison du Programme des candidats des provinces, ce qui compensera en partie les pertes interprovinciales. Le solde migratoire devrait donc s'améliorer : le nombre de départs devrait toucher son niveau le plus bas en presque 10 ans.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Compte tenu de la vitalité de l'économie, la SCHL a révisé à la hausse, en la portant à 2 600 unités, sa prévision à l'égard des mises en chantier de maisons individuelles en 2006. Elle s'attend à ce que la production descende à 2 450 unités en 2007. La création de nouveaux lotissements à Saskatoon et à Regina soutiendra l'accroissement prévu de la demande. Les constructeurs ont commencé plus tôt que d'habitude leurs mises en chantier du printemps, à la faveur du temps inhabituellement chaud pour la saison. En conséquence, le nombre de logements individuels commencés devrait atteindre un sommet qui ne s'est pas vu depuis 1987.

Mises en chantier, logements collectifs : La prévision concernant les mises en chantier de logements collectifs a été ramenée à 1 000 unités en 2006. Toutefois, le volume montera à 1 150 unités en 2007. Après avoir connu un essor, le segment des maisons en rangée, qui affiche des prix inférieurs à ceux des maisons individuelles, est redevenu plus calme. Le marché des logements collectifs est revenu à ce qu'il a coutume d'être, c'est-à-dire que les habitations privilégiées sont les appartements et jumelés en copropriété de luxe destinés aux aînés et aux couples n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : Les premières statistiques diffusées sur les ventes de logements existants appuient notre prévision pour 2006 : il devrait se vendre un nombre record de 8 800 habitations. Il y a eu une croissance du volume des inscriptions au cours des premiers mois de 2006, ce qui donne encore plus de poids à cette prévision. Nous nous attendons à un léger glissement des ventes, à 8 700, en 2007.

Prix : Après avoir grimpé de 11 % en 2005, le prix de revente moyen continuera de monter en Saskatchewan, sous l'effet d'une demande sans précédent et d'un déplacement des ventes vers les fourchettes de prix supérieures. Par conséquent, la SCHL a révisé à la hausse sa prévision à l'égard des prix S.I.A.[2] en Saskatchewan en la portant à 132 000 $ (augmentation de 7,5 %) pour 2006 et à 140 000 $ (progression de 6,1 %) pour 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Les revenus de la Saskatchewan se sont accrus d'environ 1 milliard de dollars entre 2004 et 2005 grâce au prix élevé des produits de base, à la position de force de la province en tant que chef de file dans l'exploitation de la potasse et de l'uranium ainsi qu'à son statut de deuxième producteur de pétrole en importance, après l'Alberta. Néanmoins, comme la progression des gains dans l'emploi et de la rémunération hebdomadaire moyenne a été modeste, la demande de logements devrait demeurer stable.

Manitoba

Aperçu

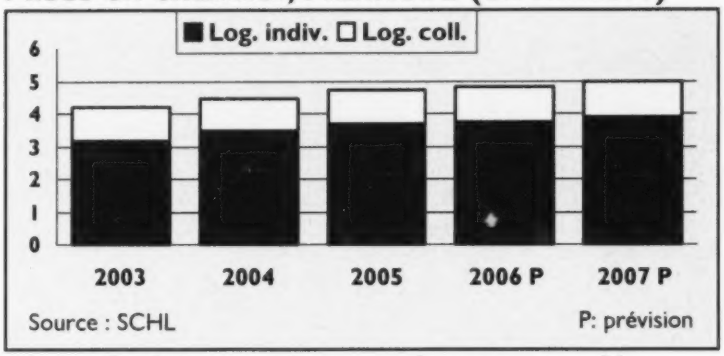
Les mises en chantier et les ventes S.I.A.® d'habitations seront à la hausse jusqu'à la fin de 2007

Le Manitoba demeure la seule province où l'on prévoit un accroissement des ventes S.I.A.® et des mises en chantier de logements en 2006 et en 2007. Cet essor sera attribuable à des facteurs démographiques et économiques favorables. Ainsi, le nombre d'habitations commencées montera à 4800 en 2006, puis à 5000 en 2007.

L'expansion de l'économie manitobaine, qui sera de 3,1 % en 2006 et de 2,6 % en 2007, sera nettement supérieure à la moyenne des cinq années précédentes. Les investissement privés et publics seront un moteur de la progression du PIB au cours de la période visée par nos prévisions. Les investissements dans plusieurs grands chantiers non résidentiels atteindront leur niveau maximal en 2006. D'autres travaux, comme la construction de la centrale hydroélectrique de Wuskwatim, un projet de 900 millions de dollars, débuteront dès que les autorisations nécessaires auront été obtenues. L'intensification de l'activité qui sera enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle contribuera également à stimuler le développement de l'économie. En outre, des réductions d'impôt, une progression soutenue des revenus et une solide croissance de l'emploi feront augmenter les dépenses de consommation. Comme l'économie du Manitoba croîtra à un rythme supérieur à la moyenne, les perspectives d'emploi resteront favorables dans la province et maintiendront le taux de chômage très bas, soit au deuxième rang, après l'Alberta, en 2006 et en 2007. Toutefois, le Manitoba continuera d'être aux prises avec une pénurie persistante de travailleurs qualifiés. Le taux de croissance de l'emploi y descendra donc sous la moyenne nationale; il sera de 1,3 % en 2006 et de 1,1 % en 2007.

Par l'intermédiaire du Programme des candidats des provinces, le gouvernement du Manitoba fait le recrutement actif de migrants internationaux pour réduire la pénurie de main-d'œuvre. Ce programme porte fruit et devrait faire grimper le solde de la migration internationale à 8 000 personnes par année au cours de l'horizon prévisionnel. Ce gain fera plus que compenser les pertes attribuables à la migration vers d'autres provinces.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au Manitoba, la cadence des mises en chantier de maisons individuelles continuera de s'accélérer au cours de la période visée par les prévisions, puisque les constructeurs s'emploient à répondre à la demande refoulée. Si la demande s'est accumulée, c'est parce que, pendant plusieurs années, le rythme de formation des ménages a été supérieur à celui des mises en chantier d'habitations. Malgré le fait que l'activité risque d'être au ralenti à Winnipeg tant qu'il n'y aura pas de nouvelle offre de terrains viabilisés, certaines agglomérations manitobaines de plus petite taille continueront de prendre de l'expansion. On peut s'attendre à ce que 3 750 maisons individuelles soient commencées en 2006 et 3 900 autres en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : À Winnipeg, l'endroit où il se construit le plus de logements collectifs au Manitoba, plusieurs ensembles sont sur le point d'être commencés. Toutefois, dans bien d'autres agglomérations manitobaines plus petites, on construit également des ensembles résidentiels pour répondre à la demande accrue attribuable à la récente recrudescence de l'immigration. On prévoit que 1 050 unités seront commencées au Manitoba en 2006, puis 1 100 en 2007; il s'agit là de sommets inégalés depuis 1988.

Reventes : Même si les ventes ont augmenté pendant trois années consécutives, la rareté des inscriptions courantes a limité les ventes de logements existants à Winnipeg, laissant ainsi une partie de la demande insatisfaite. La récente hausse des inscriptions aura pour effet d'élargir le choix offert aux éventuels accédants à la propriété et aux propriétaires envisageant de passer à une habitation d'un cran supérieur. Le volume provincial des ventes S.I.A.® devrait s'élever à 13 250 en 2006 et à 13 750 en 2007.

Prix : L'offre accrue d'inscriptions courantes atténuera la pression à la hausse exercée sur les prix de revente. Toutefois, le nombre total d'inscriptions se situe à un creux historique, et le marché continuera d'être favorable aux vendeurs. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen des habitations manitobaines fera un bond de 10 % en 2006, puis de 7 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, la progression des mises en chantier de maisons individuelles dans les régions rurales du Manitoba a contribué à limiter le recul accusé dans cette catégorie en milieu urbain. Or, même si 67 % de la population de la province habite dans les centres urbains, seulement 53 % des maisons individuelles commencées en 2005 se trouvaient en ville. Une large part de la construction en milieu rural a lieu dans des villages et des villes d'un peu moins de 10 000 habitants situés principalement dans le sud de la province, là où la vitalité des entreprises agroalimentaires et du secteur manufacturier stimule l'immigration et la croissance démographique.

Ontario

Aperçu

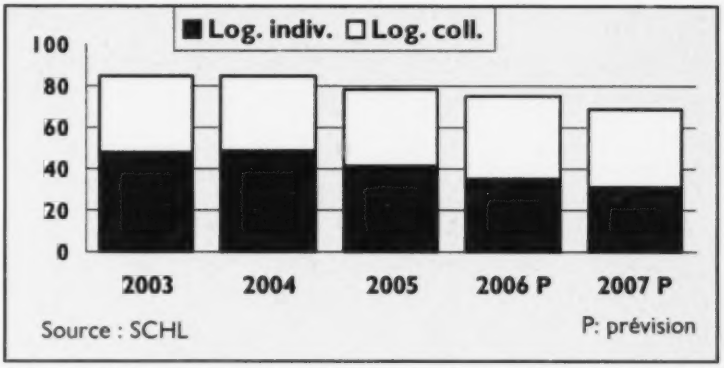
Le marché de l'habitation tient bon

L'effet moins stimulant des conjonctures économique et démographique porte à croire que le nombre de mises en chantier en Ontario continuera de diminuer au cours des années à venir, bien qu'il reste supérieur aux moyennes historiques. La hausse des prix des maisons individuelles neuves, le choix accru sur le marché de la revente et les contraintes entourant l'offre de terrains sont autant de facteurs qui contribueront à faire descendre le nombre de mises en chantier à 75 000 en 2006 et à 68 500 en 2007.

L'économie de l'Ontario continue de tenir bon, malgré le fait que son taux de croissance se situera en dessous de la moyenne canadienne. Si l'augmentation des prix de l'énergie et des coûts d'emprunt n'a pas modéré les dépenses de consommation pour des articles d'usage courant, c'est parce que la progression du revenu en Ontario a soutenu la confiance des consommateurs. Les dépenses de consommation continueront de favoriser l'expansion, quoique plus lente, de l'économie provinciale. Les entreprises, pour compenser le fait que la vigueur du dollar canadien les désavantage sur le plan concurrentiel, investissent actuellement dans des machines et du matériel en vue d'accroître leur productivité. Les gains de productivité découlant des dépenses en immobilisations vont améliorer graduellement la compétitivité et le bilan commercial de l'Ontario. Les dépenses accrues en équipement mais réduites en main-d'œuvre, conjuguées au vieillissement de la population active, font envisager un taux d'accroissement de l'emploi inférieur aux moyennes historiques. La majorité des gains au chapitre de l'emploi s'observera dans le secteur des services, étant donné les récents plans de restructuration dans l'importante industrie automobile en Ontario.

Les bas taux de natalité à l'échelle provinciale et l'ascension plus douce du solde migratoire laissent présager un ralentissement de la croissance démographique. Même si le raffermissement de l'immigration stimulera l'augmentation de la population et la demande de logements, les hausses seront atténuées par l'émigration vers l'Ouest d'un nombre modeste d'habitants.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le renchérissement des habitations fera grimper les charges de remboursement hypothécaire et entraînera un refroidissement de la demande, cela malgré l'accroissement rapide du nombre d'habitants dans la mi-quarantaine, qui préfèrent généralement les immeubles résidentiels de faible densité. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 35 500 en 2006 puis à 31 500 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre décroissant mais tout de même respectable d'accédants à la propriété à la recherche d'un logement moins cher qu'une maison individuelle, ainsi que les efforts déployés par le gouvernement provincial pour promouvoir la densification résidentielle, semblent indiquer que la demande d'appartements en copropriété se maintiendra. Les maisons en rangée gagneront en popularité auprès des acheteurs préférant les immeubles de faible hauteur. Les mises en chantier de logements collectifs vont évoluer à la baisse en 2006 et en 2007, pour se chiffrer respectivement à 39 500 et à 37 000.

Reventes : Après avoir battu tous les records en 2004, le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® ne se repliera que modestement, malgré la légère hausse des taux hypothécaires et des prix des logements. Il va s'établir à 192 000 en 2006 et à 184 000 en 2007.

Prix : Depuis quelque temps, le taux d'augmentation des prix des habitations en Ontario est de plusieurs fois supérieur au taux d'inflation. La multiplication des inscriptions de logements existants entraînera une réduction de l'écart qui sépare ces taux. On s'attend à ce que les prix progressent de 6,1 % cette année et de 2,9 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

L'automne dernier, pour la première fois depuis 2000, les taux d'inoccupation en Ontario ont affiché un léger recul. Que nous réservent les marchés locatifs de la province? La montée des frais de possession, les offres incitatives des propriétaires-bailleurs et la vigueur soutenue de l'immigration vont accroître la demande de logements locatifs, ce qui fera diminuer les taux d'inoccupation dans la plupart des grands centres urbains de l'Ontario. Toutefois, la demande amoindrie quoiqu'appréciable d'habitations pour propriétaire-occupant, la concurrence livrée par le marché des logements en copropriété et les achèvements d'unités locatives devraient maintenir les taux d'inoccupation près de leurs sommets historiques.

Manitoba

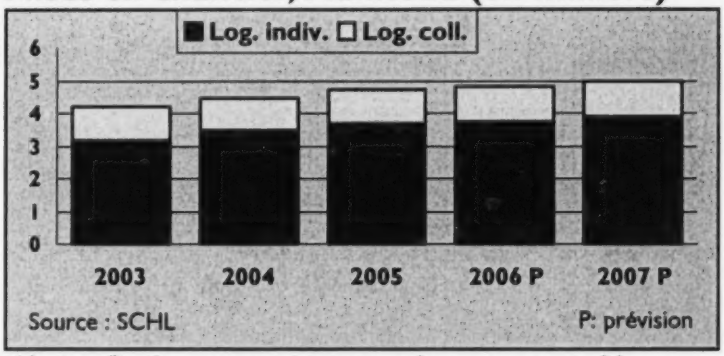
Aperçu

Les mises en chantier et les ventes S.I.A.® d'habitations seront à la hausse jusqu'à la fin de 2007

Le Manitoba demeure la seule province où l'on prévoit un accroissement des ventes S.I.A.® et des mises en chantier de logements en 2006 et en 2007. Cet essor sera attribuable à des facteurs démographiques et économiques favorables. Ainsi, le nombre d'habitations commencées montera à 4800 en 2006, puis à 5000 en 2007.

L'expansion de l'économie manitobaine, qui sera de 3,1 % en 2006 et de 2,6 % en 2007, sera nettement supérieure à la moyenne des cinq années précédentes. Les investissement privés et publics seront un moteur de la progression du PIB au cours de la période visée par nos prévisions. Les investissements dans plusieurs grands chantiers non résidentiels atteindront leur niveau maximal en 2006. D'autres travaux, comme la construction de la centrale hydroélectrique de Wuskwatim, un projet de 900 millions de dollars, débuteront dès que les autorisations nécessaires auront été obtenues. L'intensification de l'activité qui sera enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle contribuera également à stimuler le développement de l'économie. En outre, des réductions d'impôt, une progression soutenue des revenus et une solide croissance de l'emploi feront augmenter les dépenses de consommation. Comme l'économie du Manitoba croîtra à un rythme supérieur à la moyenne, les perspectives d'emploi resteront favorables dans la province et maintiendront le taux de chômage très bas, soit au deuxième rang, après l'Alberta, en 2006 et en 2007. Toutefois, le Manitoba continuera d'être aux prises avec une pénurie persistante de travailleurs qualifiés. Le taux de croissance de l'emploi y descendra donc sous la moyenne nationale; il sera de 1,3 % en 2006 et de 1,1 % en 2007.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Par l'intermédiaire du Programme des candidats des provinces, le gouvernement du Manitoba fait le recrutement actif de migrants internationaux pour réduire la pénurie de main-d'œuvre. Ce programme porte fruit et devrait faire grimper le solde de la migration internationale à 8 000 personnes par année au cours de l'horizon prévisionnel. Ce gain fera plus que compenser les pertes attribuables à la migration vers d'autres provinces.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au Manitoba, la cadence des mises en chantier de maisons individuelles continuera de s'accélérer au cours de la période visée par les prévisions, puisque les constructeurs s'emploient à répondre à la demande refoulée. Si la demande s'est accumulée, c'est parce que, pendant plusieurs années, le rythme de formation des ménages a été supérieur à celui des mises en chantier d'habitations. Malgré le fait que l'activité risque d'être au ralenti à Winnipeg tant qu'il n'y aura pas de nouvelle offre de terrains viabilisés, certaines agglomérations manitobaines de plus petite taille continueront de prendre de l'expansion. On peut s'attendre à ce que 3 750 maisons individuelles soient commencées en 2006 et 3 900 autres en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : À Winnipeg, l'endroit où il se construit le plus de logements collectifs au Manitoba, plusieurs ensembles sont sur le point d'être commencés. Toutefois, dans bien d'autres agglomérations manitobaines plus petites, on construit également des ensembles résidentiels pour répondre à la demande accrue attribuable à la récente recrudescence de l'immigration. On prévoit que 1 050 unités seront commencées au Manitoba en 2006, puis 1 100 en 2007; il s'agit là de sommets inégalés depuis 1988.

Reventes : Même si les ventes ont augmenté pendant trois années consécutives, la rareté des inscriptions courantes a limité les ventes de logements existants à Winnipeg, laissant ainsi une partie de la demande insatisfaite. La récente hausse des inscriptions aura pour effet d'élargir le choix offert aux éventuels accédants à la propriété et aux propriétaires envisageant de passer à une habitation d'un cran supérieur. Le volume provincial des ventes S.I.A.® devrait s'élever à 13 250 en 2006 et à 13 750 en 2007.

Prix : L'offre accrue d'inscriptions courantes atténuera la pression à la hausse exercée sur les prix de revente. Toutefois, le nombre total d'inscriptions se situe à un creux historique, et le marché continuera d'être favorable aux vendeurs. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen des habitations manitobaines fera un bond de 10 % en 2006, puis de 7 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, la progression des mises en chantier de maisons individuelles dans les régions rurales du Manitoba a contribué à limiter le recul accusé dans cette catégorie en milieu urbain. Or, même si 67 % de la population de la province habite dans les centres urbains, seulement 53 % des maisons individuelles commencées en 2005 se trouvaient en ville. Une large part de la construction en milieu rural a lieu dans des villages et des villes d'un peu moins de 10 000 habitants situés principalement dans le sud de la province, là où la vitalité des entreprises agroalimentaires et du secteur manufacturier stimule l'immigration et la croissance démographique.

Ontario

Aperçu

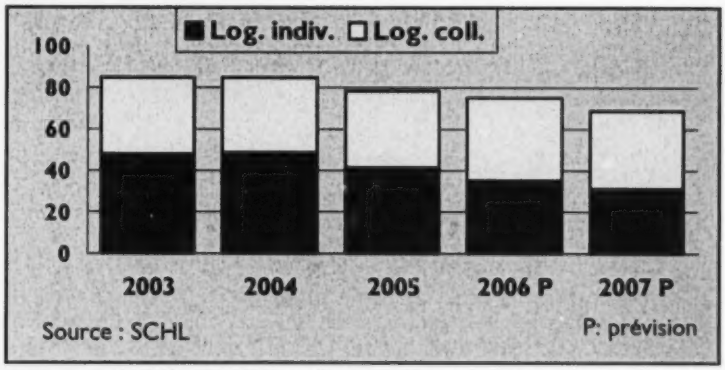
Le marché de l'habitation tient bon

L'effet moins stimulant des conjonctures économique et démographique porte à croire que le nombre de mises en chantier en Ontario continuera de diminuer au cours des années à venir, bien qu'il reste supérieur aux moyennes historiques. La hausse des prix des maisons individuelles neuves, le choix accru sur le marché de la revente et les contraintes entourant l'offre de terrains sont autant de facteurs qui contribueront à faire descendre le nombre de mises en chantier à 75 000 en 2006 et à 68 500 en 2007.

L'économie de l'Ontario continue de tenir bon, malgré le fait que son taux de croissance se situera en dessous de la moyenne canadienne. Si l'augmentation des prix de l'énergie et des coûts d'emprunt n'a pas modéré les dépenses de consommation pour des articles d'usage courant, c'est parce que la progression du revenu en Ontario a soutenu la confiance des consommateurs. Les dépenses de consommation continueront de favoriser l'expansion, quoique plus lente, de l'économie provinciale. Les entreprises, pour compenser le fait que la vigueur du dollar canadien les désavantage sur le plan concurrentiel, investissent actuellement dans des machines et du matériel en vue d'accroître leur productivité. Les gains de productivité découlant des dépenses en immobilisations vont améliorer graduellement la compétitivité et le bilan commercial de l'Ontario. Les dépenses accrues en équipement mais réduites en main-d'œuvre, conjuguées au vieillissement de la population active, font envisager un taux d'accroissement de l'emploi inférieur aux moyennes historiques. La majorité des gains au chapitre de l'emploi s'observera dans le secteur des services, étant donné les récents plans de restructuration dans l'importante industrie automobile en Ontario.

Les bas taux de natalité à l'échelle provinciale et l'ascension plus douce du solde migratoire laissent présager un ralentissement de la croissance démographique. Même si le raffermissement de l'immigration stimulera l'augmentation de la population et la demande de logements, les hausses seront atténuées par l'émigration vers l'Ouest d'un nombre modeste d'habitants.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le renchérissement des habitations fera grimper les charges de remboursement hypothécaire et entraînera un refroidissement de la demande, cela malgré l'accroissement rapide du nombre d'habitants dans la mi-quarantaine, qui préfèrent généralement les immeubles résidentiels de faible densité. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 35 500 en 2006 puis à 31 500 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre décroissant mais tout de même respectable d'accédants à la propriété à la recherche d'un logement moins cher qu'une maison individuelle, ainsi que les efforts déployés par le gouvernement provincial pour promouvoir la densification résidentielle, semblent indiquer que la demande d'appartements en copropriété se maintiendra. Les maisons en rangée gagneront en popularité auprès des acheteurs préférant les immeubles de faible hauteur. Les mises en chantier de logements collectifs vont évoluer à la baisse en 2006 et en 2007, pour se chiffrer respectivement à 39 500 et à 37 000.

Reventes : Après avoir battu tous les records en 2004, le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® ne se repliera que modestement, malgré la légère hausse des taux hypothécaires et des prix des logements. Il va s'établir à 192 000 en 2006 et à 184 000 en 2007.

Prix : Depuis quelque temps, le taux d'augmentation des prix des habitations en Ontario est de plusieurs fois supérieur au taux d'inflation. La multiplication des inscriptions de logements existants entraînera une réduction de l'écart qui sépare ces taux. On s'attend à ce que les prix progressent de 6,1 % cette année et de 2,9 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

L'automne dernier, pour la première fois depuis 2000, les taux d'inoccupation en Ontario ont affiché un léger recul. Que nous réservent les marchés locatifs de la province? La montée des frais de possession, les offres incitatives des propriétaires-bailleurs et la vigueur soutenue de l'immigration vont accroître la demande de logements locatifs, ce qui fera diminuer les taux d'inoccupation dans la plupart des grands centres urbains de l'Ontario. Toutefois, la demande amoindrie quoiqu'appréciable d'habitations pour propriétaire-occupant, la concurrence livrée par le marché des logements en copropriété et les achèvements d'unités locatives devraient maintenir les taux d'inoccupation près de leurs sommets historiques.

Québec

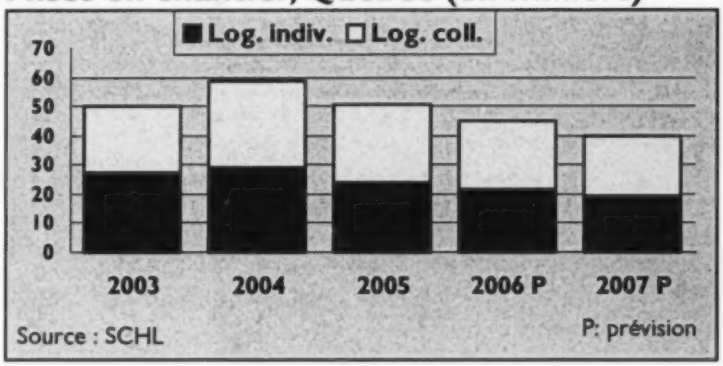
Aperçu

Repli de la construction résidentielle en 2006

En 2006, le secteur de l'habitation au Québec sera caractérisé par un recul de la construction résidentielle, un affaiblissement du marché de la revente (lequel se maintiendra toutefois), des prix augmentant de moins de 10 % et un marché locatif plus équilibré. Après plusieurs années d'expansion économique et démographique plus lente, conjuguée à un niveau résiduel négligeable de demande refoulée et à la perspective d'une hausse des taux d'intérêt, les mises en chantier d'habitations diminueront de 12 % en 2006 et de 11 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 45 000 et 40 000. Le nombre de transactions sur le marché de la revente fléchira d'un peu moins de 2 % et s'établira à 69 500.

Récemment, la bonne tenue de l'économie provinciale a été compromise par la faiblesse des exportations. Minée par la vigueur du dollar canadien, la demande de produits québécois est de surcroît mise à l'épreuve par les coûts croissants de l'énergie et les difficultés que connaît le secteur manufacturier. La politique budgétaire ne contribuera pas pour beaucoup à la croissance de la province. Le gouvernement provincial tente d'équilibrer son budget, si bien

Mises en chantier, Québec (en milliers)



que l'augmentation des dépenses continuera d'être limitée aux services essentiels. Sur la scène municipale, les initiatives de défusion dans certaines villes ont entraîné des hausses notables de l'impôt foncier. Les dépenses de consommation et les investissements dans le secteur privé sont encore les moteurs de l'économie québécoise, mais les plus récents indicateurs montrent quelques signes de ralentissement. Vu la conjoncture, on s'attend à ce que le PIB progresse de 2,3 % en 2006, alors que l'emploi va croître d'un peu plus de 1 %.

Pendant ce temps, l'évolution du portrait démographique provincial continuera de favoriser considérablement la demande de logements. Tandis que le vieillissement de la population augmente la demande d'habitations adaptées à des personnes âgées (unités en copropriété, résidences pour aînés), l'immigration devrait soutenir la demande de logements collectifs locatifs.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'offre accrue de logements existants, le renchérissement des maisons et l'élévation des taux d'intérêt affaibliront encore davantage le segment des logements individuels en 2006. Le déplacement graduel de la demande vers le segment des collectifs, moins cher et de plus en plus populaire, aggravera la situation. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient donc se chiffrer à 21 500 en 2006 et à 19 500 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si elle fléchit au cours des années à venir, la demande de logements collectifs va demeurer forte, car les volumes de migration resteront importants et le vieillissement démographique continuera d'alimenter la demande d'habitations en copropriété et de résidences pour personnes âgées. Selon les prévisions, il se commencera plus de 23 500 logements collectifs en 2006 et 20 500 autres l'année suivante.

Reventes : Après trois années d'activité intense, les ventes de logements existants vont se mettre à diminuer en 2006 à mesure que la hausse des charges de remboursement hypothécaire et la faible croissance de l'économie provinciale agiront sur la demande. La baisse sera toutefois atténuée par la grande proportion d'acheteurs qui se tourneront vers le marché de la revente. Le Service inter-agences® (S.I.A.®) enregistrera 69 500 transactions en 2006 et 67 000 en 2007.

Prix : Avec l'offre accrue de logements existants et la diminution de la demande, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre en 2006. Qui plus est, la montée des taux d'intérêt va continuer à ralentir la croissance des prix sur ce marché au cours des prochaines années. En conséquence, le prix de revente S.I.A.® moyen devrait progresser de 6,2 % pour atteindre 196 000 $ en 2006, puis de 3,1 % pour se hisser à 202 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'enquête réalisée par la SCHL en 2005 sur les résidences pour personnes âgées au Québec, la demande reste vive malgré la hausse des taux d'inoccupation dans certaines villes. Au cours des dernières années, le vieillissement de la population au Québec a fait croître la demande de maisons de retraite. À mesure que réagissaient les constructeurs, les deux principales villes de la province ont commencé à voir leurs marchés locatifs se détendre, comme en témoignent les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2005. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le taux d'inoccupation global est passé de 2,9 à 4,1 % entre 2004 et 2005. Une tendance analogue a été observée dans la RMR de Québec, la proportion de logements vacants étant montée de 3,5 à 4,2 % durant le même intervalle. Dans d'autres RMR toutefois, l'accélération de la construction résidentielle ne s'est pas traduite par une hausse des taux d'inoccupation. Ces derniers ont à peine augmenté dans les régions de Gatineau et de Sherbrooke (de 0,3 et 0,2 point de pourcentage), alors qu'ils ont diminué dans des RMR comme celles de Trois-Rivières et de Saguenay (passant respectivement de 4,5 à 3,7 % et de 2,9 à 1,5 %). Même si les tendances démographiques à long terme laissent envisager une demande soutenue et intensifiée dans le segment des logements pour personnes âgées, un nivellement temporaire de la croissance démographique chez les 75 ans et plus devrait donner lieu à un ralentissement similaire de la construction de maisons pour retraités.

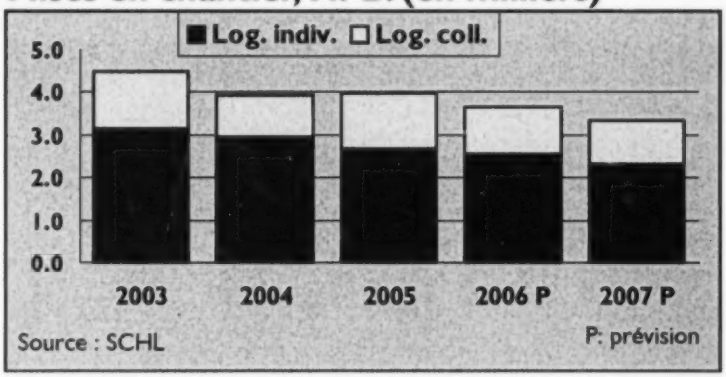
Nouveau-Brunswick

Aperçu

Léger ralentissement de la construction résidentielle en 2006

La croissance économique du Nouveau-Brunswick demeurera liée aux dépenses en immobilisations considérables qui seront engagées pendant la période visée par les prévisions. L'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne se poursuit dans le Nord-Ouest de la province, ce qui contribue à stimuler l'activité économique. D'autres projets dont la réalisation est imminente, comme la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié et l'expansion de la centrale nucléaire de Point Lepreau, devraient lui imprimer un élan supplémentaire. L'effet stimulant des actuelles et futures dépenses en immobilisations sera partiellement atténué par la vigueur soutenue du dollar canadien, qui limitera probablement l'accroissement des exportations provinciales durant la période de prévision. En effet, parce que l'économie du Nouveau-Brunswick est tributaire du commerce, la croissance du PIB devrait rester inférieure à 3 % en 2006 et 2007. En outre, l'emploi progressera peu pendant ces deux années, soit de 0,5 et 0,8 % respectivement. Le gonflement de l'offre sur le marché de la revente, combiné à la hausse constante du coût des matières premières, freinera la construction de maisons individuelles. Toutefois, le recul de ce segment sera dans une certaine mesure contrebalancé par l'augmentation des mises en chantier de jumelés et de logements abordables. Il devrait se commencer 3 650 habitations en 2006 et 3 350 autres en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre des maisons individuelles mises en chantier diminuera pendant la période visée par les prévisions, car les taux hypothécaires vont monter, de même que le prix des habitations, en raison du coût croissant des matières premières et de la main-d'œuvre. L'offre abondante de logements existants, qui attire les acheteurs potentiels sur le marché de la revente, contribuera aussi à cette diminution. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles tombera à 2 575 en 2006, puis à 2 330 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs a rebondi l'an dernier, et les mises en chantier ont augmenté dans la plupart des régions de la province. Elles devraient se replier un peu en 2006, même si l'accroissement des frais de possession poussera vraisemblablement des acheteurs à préférer les logements collectifs, meilleur marché, aux maisons individuelles. Après s'être chiffrées à 1 294 l'an passé, les mises en chantier d'habitations collectives reculeront à 1 075 en 2006, puis fléchiront de nouveau en 2007 pour s'établir à 1 020.

Reventes : Le renchérissement constant des matières premières et de la main-d'œuvre incitera certains propriétaires éventuels à acheter un logement existant plutôt qu'une habitation neuve. Les ventes S.I.A.® diminueront un peu par rapport au sommet atteint l'an dernier; elles seront au nombre de 6 400 en 2006 et de 6 100 en 2007.

Prix : Même si les prix poursuivront leur progression en 2006, celle-ci sera plus lente, en partie parce que le nombre d'inscriptions continue d'augmenter sur le marché de la revente. Il faut aussi s'attendre à un fléchissement de la demande d'habitations chères. La croissance du prix S.I.A.® moyen ralentira; elle sera de 3,6 % en 2006 et de 2,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Le premier ministre du Nouveau-Brunswick a récemment présenté l'initiative *Cinq en cinq* dans son discours sur l'état de la province. Le gouvernement a fixé cinq objectifs à atteindre dans les cinq prochaines années en vue d'assurer la prospérité de la province dans une conjoncture sociale en rapide évolution. Parmi les buts visés, les plus importants sont l'augmentation du nombre des travailleurs ayant une formation postsecondaire, la réduction du fardeau fiscal des Néo-brunswickois et l'abaissement du taux de chômage provincial. Ces initiatives sont destinées à améliorer la croissance économique du Nouveau-Brunswick.

Québec

Aperçu

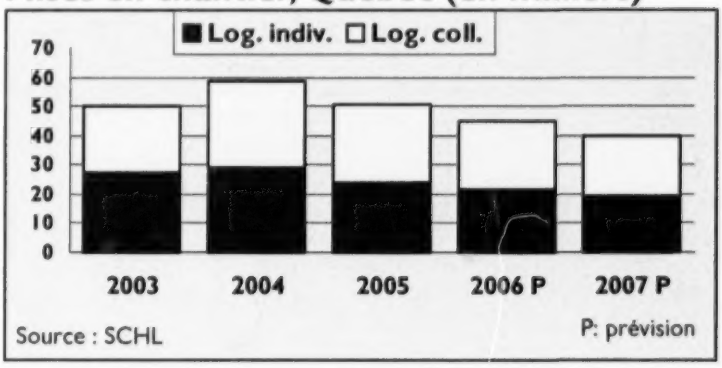
Repli de la construction résidentielle en 2006

En 2006, le secteur de l'habitation au Québec sera caractérisé par un recul de la construction résidentielle, un affaiblissement du marché de la revente (lequel se maintiendra toutefois), des prix augmentant de moins de 10 % et un marché locatif plus équilibré. Après plusieurs années d'expansion économique et démographique plus lente, conjuguée à un niveau résiduel négligeable de demande refoulée et à la perspective d'une hausse des taux d'intérêt, les mises en chantier d'habitations diminueront de 12 % en 2006 et de 11 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 45 000 et 40 000. Le nombre de transactions sur le marché de la revente fléchira d'un peu moins de 2 % et s'établira à 69 500.

Récemment, la bonne tenue de l'économie provinciale a été compromise par la faiblesse des exportations. Minée par la vigueur du dollar canadien, la demande de produits québécois est de surcroît mise à l'épreuve par les coûts croissants de l'énergie et les difficultés que connaît le secteur manufacturier. La politique budgétaire ne contribuera pas pour beaucoup à la croissance de la province. Le gouvernement provincial tente d'équilibrer son budget, si bien que l'augmentation des dépenses continuera d'être limitée aux services essentiels. Sur la scène municipale, les initiatives de défusion dans certaines villes ont entraîné des hausses notables de l'impôt foncier. Les dépenses de consommation et les investissements dans le secteur privé sont encore les moteurs de l'économie québécoise, mais les plus récents indicateurs montrent quelques signes de ralentissement. Vu la conjoncture, on s'attend à ce que le PIB progresse de 2,3 % en 2006, alors que l'emploi va croître d'un peu plus de 1 %.

Pendant ce temps, l'évolution du portrait démographique provincial continuera de favoriser considérablement la demande de logements. Tandis que le vieillissement de la population augmente la demande d'habitations adaptées à des personnes âgées (unités en copropriété, résidences pour aînés), l'immigration devrait soutenir la demande de logements collectifs locatifs.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'offre accrue de logements existants, le renchérissement des maisons et l'élévation des taux d'intérêt affaibliront encore davantage le segment des logements individuels en 2006. Le déplacement graduel de la demande vers le segment des collectifs, moins cher et de plus en plus populaire, aggravera la situation. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient donc se chiffrer à 21 500 en 2006 et à 19 500 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si elle fléchit au cours des années à venir, la demande de logements collectifs va demeurer forte, car les volumes de migration resteront importants et le vieillissement démographique continuera d'alimenter la demande d'habitations en copropriété et de résidences pour personnes âgées. Selon les prévisions, il se commencera plus de 23 500 logements collectifs en 2006 et 20 500 autres l'année suivante.

Reventes : Après trois années d'activité intense, les ventes de logements existants vont se mettre à diminuer en 2006 à mesure que la hausse des charges de remboursement hypothécaire et la faible croissance de l'économie provinciale agiront sur la demande. La baisse sera toutefois atténuée par la grande proportion d'acheteurs qui se tourneront vers le marché de la revente. Le Service inter-agences® (S.I.A.®) enregistrera 69 500 transactions en 2006 et 67 000 en 2007.

Prix : Avec l'offre accrue de logements existants et la diminution de la demande, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre en 2006. Qui plus est, la montée des taux d'intérêt va continuer à ralentir la croissance des prix sur ce marché au cours des prochaines années. En conséquence, le prix de revente S.I.A.® moyen devrait progresser de 6,2 % pour atteindre 196 000 $ en 2006, puis de 3,1 % pour se hisser à 202 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'enquête réalisée par la SCHL en 2005 sur les résidences pour personnes âgées au Québec, la demande reste vive malgré la hausse des taux d'inoccupation dans certaines villes. Au cours des dernières années, le vieillissement de la population au Québec a fait croître la demande de maisons de retraite. À mesure que réagissaient les constructeurs, les deux principales villes de la province ont commencé à voir leurs marchés locatifs se détendre, comme en témoignent les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2005. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le taux d'inoccupation global est passé de 2,9 à 4,1 % entre 2004 et 2005. Une tendance analogue a été observée dans la RMR de Québec, la proportion de logements vacants étant montée de 3,5 à 4,2 % durant le même intervalle. Dans d'autres RMR toutefois, l'accélération de la construction résidentielle ne s'est pas traduite par une hausse des taux d'inoccupation. Ces derniers ont à peine augmenté dans les régions de Gatineau et de Sherbrooke (de 0,3 et 0,2 point de pourcentage), alors qu'ils ont diminué dans des RMR comme celles de Trois-Rivières et de Saguenay (passant respectivement de 4,5 à 3,7 % et de 2,9 à 1,5 %). Même si les tendances démographiques à long terme laissent envisager une demande soutenue et intensifiée dans le segment des logements pour personnes âgées, un nivellement temporaire de la croissance démographique chez les 75 ans et plus devrait donner lieu à un ralentissement similaire de la construction de maisons pour retraités.

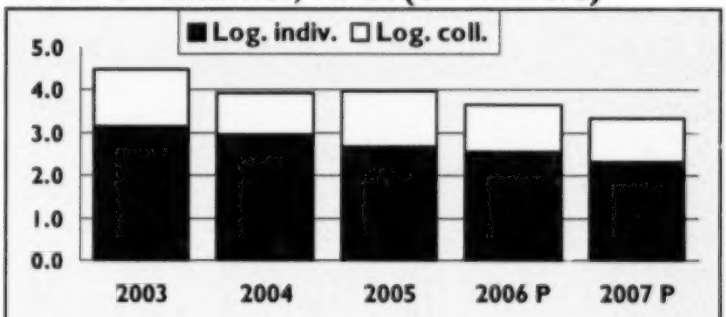
Nouveau-Brunswick

Aperçu

Léger ralentissement de la construction résidentielle en 2006

La croissance économique du Nouveau-Brunswick demeurera liée aux dépenses en immobilisations considérables qui seront engagées pendant la période visée par les prévisions. L'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne se poursuit dans le Nord-Ouest de la province, ce qui contribue à stimuler l'activité économique. D'autres projets dont la réalisation est imminente, comme la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié et l'expansion de la centrale nucléaire de Point Lepreau, devraient lui imprimer un élan supplémentaire. L'effet stimulant des actuelles et futures dépenses en immobilisations sera partiellement atténué par la vigueur soutenue du dollar canadien, qui limitera probablement l'accroissement des exportations provinciales durant la période de prévision. En effet, parce que l'économie du Nouveau-Brunswick est tributaire du commerce, la croissance du PIB devrait rester inférieure à 3 % en 2006 et 2007. En outre, l'emploi progressera peu pendant ces deux années, soit de 0,5 et 0,8 % respectivement. Le gonflement de l'offre sur le marché de la revente, combiné à la hausse constante du coût des matières premières, freinera la construction de maisons individuelles. Toutefois, le recul de ce segment sera dans une certaine mesure contrebalancé par l'augmentation des mises en chantier de jumelés et de logements abordables. Il devrait se commencer 3 650 habitations en 2006 et 3 350 autres en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

P: prévision

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre des maisons individuelles mises en chantier diminuera pendant la période visée par les prévisions, car les taux hypothécaires vont monter, de même que le prix des habitations, en raison du coût croissant des matières premières et de la main-d'œuvre. L'offre abondante de logements existants, qui attire les acheteurs potentiels sur le marché de la revente, contribuera aussi à cette diminution. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles tombera à 2 575 en 2006, puis à 2 330 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs a rebondi l'an dernier, et les mises en chantier ont augmenté dans la plupart des régions de la province. Elles devraient se replier un peu en 2006, même si l'accroissement des frais de possession poussera vraisemblablement des acheteurs à préférer les logements collectifs, meilleur marché, aux maisons individuelles. Après s'être chiffrées à 1 294 l'an passé, les mises en chantier d'habitations collectives reculeront à 1 075 en 2006, puis fléchiront de nouveau en 2007 pour s'établir à 1 020.

Reventes : Le renchérissement constant des matières premières et de la main-d'œuvre incitera certains propriétaires éventuels à acheter un logement existant plutôt qu'une habitation neuve. Les ventes S.I.A.® diminueront un peu par rapport au sommet atteint l'an dernier; elles seront au nombre de 6 400 en 2006 et de 6 100 en 2007.

Prix : Même si les prix poursuivront leur progression en 2006, celle-ci sera plus lente, en partie parce que le nombre d'inscriptions continue d'augmenter sur le marché de la revente. Il faut aussi s'attendre à un fléchissement de la demande d'habitations chères. La croissance du prix S.I.A.® moyen ralentira; elle sera de 3,6 % en 2006 et de 2,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Le premier ministre du Nouveau-Brunswick a récemment présenté l'initiative *Cinq en cinq* dans son discours sur l'état de la province. Le gouvernement a fixé cinq objectifs à atteindre dans les cinq prochaines années en vue d'assurer la prospérité de la province dans une conjoncture sociale en rapide évolution. Parmi les buts visés, les plus importants sont l'augmentation du nombre des travailleurs ayant une formation postsecondaire, la réduction du fardeau fiscal des Néo-brunswickois et l'abaissement du taux de chômage provincial. Ces initiatives sont destinées à améliorer la croissance économique du Nouveau-Brunswick.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

La demande fléchit, mais pas l'offre

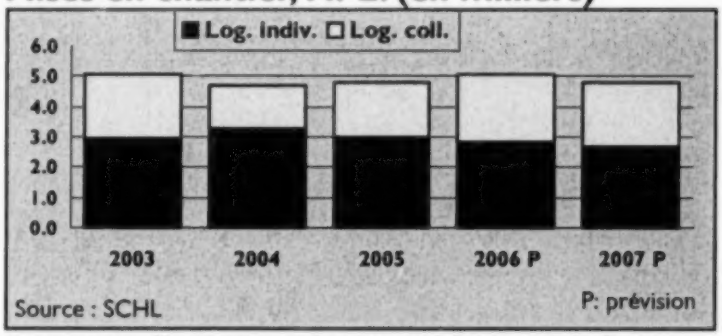
Le ralentissement de la croissance de l'emploi et la hausse des frais de possession d'une habitation vont modérer la demande de logements, mais la construction résidentielle devrait conserver tout son élan grâce à l'accélération de son rythme dans le segment des appartements.

On prévoit que la Nouvelle-Écosse affichera en 2006 et 2007 un taux annuel d'expansion économique réelle se situant entre 2 et 2,5 %. Toutefois, étant donné qu'une plus grande proportion de la croissance devrait être engendrée par des dépenses en immobilisations, la progression de l'emploi demeurera peu impressionnante. Dans le secteur des biens, la mise en place d'une plateforme de compression pour le projet d'exploitation de l'île de Sable accroîtra la production de gaz naturel, tandis que les infrastructures, le secteur du détail et les installations requises pour le gaz naturel liquéfié stimuleront la construction non résidentielle. Cette activité compensera le marasme du secteur de la fabrication (Michelin exclu), mis à mal par les conflits de travail, la valeur élevée du dollar canadien et la hausse des coûts d'électricité.

Le secteur des services devrait continuer de tourner quasiment à plein régime, car les consommateurs dépensent avec enthousiasme et la bonne santé des finances publiques permet des investissements dans les soins de santé, l'éducation, les services sociaux et la défense. Toutefois, l'industrie du tourisme pourrait aller à l'encontre de cette tendance et connaître des ratés encore cette année, car elle n'a pas triomphé des difficultés qui l'assaillent depuis 2005.

On prévoit une modeste augmentation des taux hypothécaires, laquelle se produira néanmoins tout juste après une longue période pendant laquelle les prix des habitations ont fait une ascension exceptionnelle. En outre, la progression de l'emploi restera timide au cours des deux prochaines années. Ces facteurs se conjugueront pour freiner la demande de logements, ce qui ralentira le rythme des ventes et la croissance des prix, mais non la construction résidentielle, car l'activité demeure à la hausse chez les promoteurs d'appartements. Le total des mises en chantier d'habitations devrait monter à 5 100 cette année, puis descendre à 4 800 en 2007.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les difficultés qu'auront à vaincre les constructeurs durant les deux prochaines années proviendront de la progression des coûts d'aménagement et de construction, ainsi que des prix, lesquels préoccuperont de plus en plus les acheteurs d'habitations neuves. En outre, le marché de la revente, en continuant de se détendre, créera peu à peu un contexte moins stimulant pour la construction résidentielle. Il faut donc s'attendre à un repli des mises en chantier de maisons individuelles tant en 2006 qu'en 2007; leur nombre diminuera de 5 % l'une et l'autre année, pour s'établir à 2 850 puis à 2 700.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues de façon impressionnante depuis le début de 2005. Cette remontée va non seulement se poursuivre en 2006 et 2007, mais encore s'accélérer. En effet, les promoteurs de logements locatifs et de copropriétés continuent de s'attendre à une forte demande d'appartements, vu l'augmentation constante du prix des habitations et les tendances démographiques favorables. Les mises en chantier de logements collectifs devraient faire un bond de 28 % cette année et atteindre le nombre de 2 250, avant de reculer un peu en 2007 pour s'établir au total encore élevé de 2 100.

Reventes : La demande de logements pour propriétaire-occupant devrait demeurer vive cette année encore. Elle se mettra toutefois à diminuer l'an prochain, car la faible croissance de l'emploi et la hausse des frais de possession commenceront à dissuader les acheteurs éventuels. On prévoit en conséquence que le nombre de ventes S.I.A.® restera au-dessus de la barre des 10 000 cette année, mais qu'il fléchira de 6 % en 2007 et descendra à 9 425.

Prix : Pendant la période visée par les prévisions, l'augmentation des frais relatifs à la possession d'une habitation et la détente du marché de la revente dans l'ensemble de la province se conjugueront pour ralentir la progression du prix S.I.A.® moyen, qui a dépassé 9 % en 2005. Celle-ci reculera à 5,3 % en 2006, puis à 2,7 % en 2007, année où le prix S.I.A.® moyen atteindra 172 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

En raison de la forte augmentation qui est attendue au chapitre de la construction d'appartements, le total annuel des mises en chantier d'habitations sera très élevé, tant en 2006 qu'en 2007. Les appartements prendront ainsi une part toujours plus grande du nombre de logements construits en Nouvelle-Écosse, une tendance qui caractérise ce marché depuis une dizaine d'années. En 1998 et 1999, les appartements représentaient 16 % du total provincial des logements mis en chantier. Au cours des cinq dernières années, cette proportion est montée à 26 % en moyenne, car la construction d'appartements en copropriété s'est accélérée pendant que celle d'appartements locatifs demeurait intense. De nombreux gros ensembles d'appartements à louer ou en copropriété devraient être commencés durant les deux prochaines années, ce qui portera à 33 % la part de ce segment dans le total provincial annuel des mises en chantier en 2006 et 2007.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

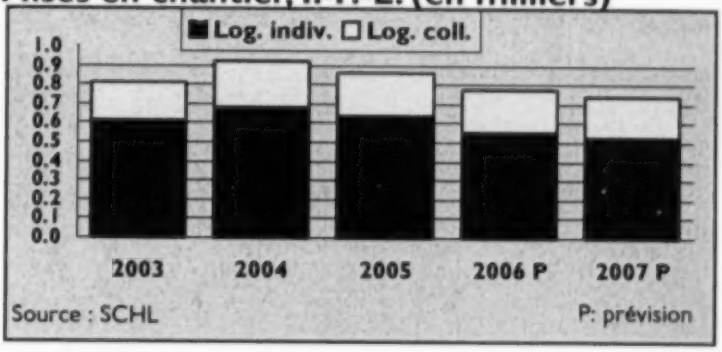
Les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses en 2006

On prévoit que l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard croîtra de 1,6 % en 2006 et de 2,0 % en 2007. Certains secteurs d'activité devraient se renforcer au cours des deux prochaines années.

La construction connaîtra un nouvel essor grâce à une autre forte hausse dans le secteur non résidentiel. Les travaux en cours dans certains grands chantiers de la région de la capitale se poursuivront en 2006 et en 2007; le plus important de ces chantiers est celui du nouvel immeuble fédéral.

La production agricole devrait elle aussi rester stable durant les deux années à venir. Elle fournira une abondante quantité de matières premières aux entreprises de transformation des aliments, de sorte que celles-ci n'auront pas à compter sur les produits importés comme elles l'ont fait les années précédentes. Le tourisme, un autre important moteur économique de l'île, devrait aussi maintenir sa stabilité pendant la période visée par les prévisions, grâce à une campagne de promotion plus musclée.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



On prévoit que la croissance de l'emploi sera moins rapide qu'en 2005. La majorité des nouveaux postes seront créés dans les secteurs des services et de la construction. L'emploi devrait progresser de 0,8 % en 2006 puis de 1,0 % en 2007, tandis que la population active connaîtra une expansion de 1,0 % pendant chacune de ces deux années.

Le renchérissement des habitations et la multiplication des nouvelles inscriptions feront reculer la construction de maisons individuelles. Toutefois, l'accroissement des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée aidera à contrebalancer ce repli. On prévoit que le nombre total des logements mis en chantier dans l'île atteindra 775 en 2006 et 750 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse des taux hypothécaires, des coûts de construction et du prix des terrains dans les centres urbains aura pour effet de réduire le nombre des maisons individuelles mises en chantier au cours de l'horizon prévisionnel. L'accroissement des inscriptions au Service interagences® (S.I.A.®) accentuera la tendance en attirant les acheteurs potentiels sur le marché de la revente. On s'attend à ce que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffrent à 555 en 2006, puis à 530 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Après quatre ans d'activité intense dans ce segment, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait demeurer stable pendant les deux prochaines années. Le nouveau programme de logement abordable aidera à stimuler la construction d'unités locatives durant cette période. On prévoit que les mises en chantier d'habitations collectives atteindront 220 en 2006 puis régresseront à 220 en 2007.

Reventes : L'augmentation du volume de nouvelles inscriptions et l'élargissement de l'écart entre le prix des habitations existantes et celui des logements neufs vont pousser beaucoup de ménages vers le marché de la revente. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait s'élever à 1 400 en 2006 ainsi qu'en 2007.

Prix : La progression des prix ralentira en 2006, sous l'effet d'une hausse des inscriptions. En outre, l'augmentation des frais de possession affaiblira la demande d'habitations chères. Le prix S.I.A.® moyen devrait croître de 3,2 % en 2006 et de 2,1 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

À l'Île-du-Prince-Édouard, l'aménagement du cœur de la plupart des vieilles collectivités s'est fait sans plan officiel. Tel n'a pas été le cas de Stratford. Parce qu'elle est tout proche de Charlottetown, Stratford a toujours été une ville dortoir : ses habitants travaillent et font leurs courses dans l'agglomération voisine. Comme elle avait peu besoin de commerces, la ville s'est développée autour d'un cœur pour ainsi dire vide. C'est un mode de développement certainement très particulier, mais il assure maintenant à Stratford une grande souplesse pour la planification de sa future croissance.

La ville est en train d'étudier ce qu'elle fera de sa zone centrale dans les années à venir. Puisque la plupart des terrains sont actuellement vacants, les urbanistes peuvent examiner ce que d'autres collectivités ont fait, pour voir quelles sont les bonnes et les mauvaises solutions. C'est ainsi que Stratford est à élaborer un plan d'aménagement qui marie espaces verts et bâtiments d'une manière qui plaise à la majorité de ses habitants.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

La demande fléchit, mais pas l'offre

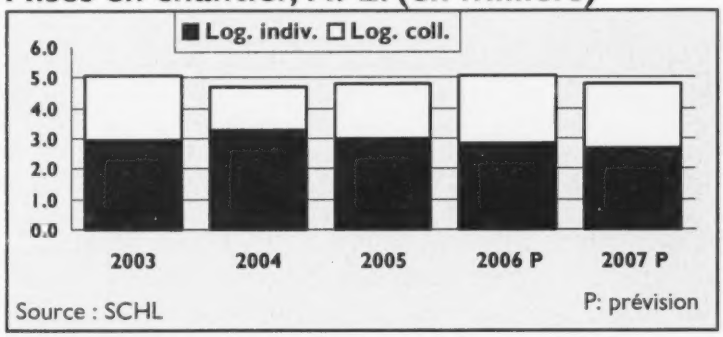
Le ralentissement de la croissance de l'emploi et la hausse des frais de possession d'une habitation vont modérer la demande de logements, mais la construction résidentielle devrait conserver tout son élan grâce à l'accélération de son rythme dans le segment des appartements.

On prévoit que la Nouvelle-Écosse affichera en 2006 et 2007 un taux annuel d'expansion économique réelle se situant entre 2 et 2,5 %. Toutefois, étant donné qu'une plus grande proportion de la croissance devrait être engendrée par des dépenses en immobilisations, la progression de l'emploi demeurera peu impressionnante. Dans le secteur des biens, la mise en place d'une plateforme de compression pour le projet d'exploitation de l'île de Sable accroîtra la production de gaz naturel, tandis que les infrastructures, le secteur du détail et les installations requises pour le gaz naturel liquéfié stimuleront la construction non résidentielle. Cette activité compensera le marasme du secteur de la fabrication (Michelin exclu), mis à mal par les conflits de travail, la valeur élevée du dollar canadien et la hausse des coûts d'électricité.

Le secteur des services devrait continuer de tourner quasiment à plein régime, car les consommateurs dépensent avec enthousiasme et la bonne santé des finances publiques permet des investissements dans les soins de santé, l'éducation, les services sociaux et la défense. Toutefois, l'industrie du tourisme pourrait aller à l'encontre de cette tendance et connaître des ratés encore cette année, car elle n'a pas triomphé des difficultés qui l'assaillent depuis 2005.

On prévoit une modeste augmentation des taux hypothécaires, laquelle se produira néanmoins tout juste après une longue période pendant laquelle les prix des habitations ont fait une ascension exceptionnelle. En outre, la progression de l'emploi restera timide au cours des deux prochaines années. Ces facteurs se conjugueront pour freiner la demande de logements, ce qui ralentira le rythme des ventes et la croissance des prix, mais non la construction résidentielle, car l'activité demeure à la hausse chez les promoteurs d'appartements. Le total des mises en chantier d'habitations devrait monter à 5 100 cette année, puis descendre à 4 800 en 2007.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les difficultés qu'auront à vaincre les constructeurs durant les deux prochaines années proviendront de la progression des coûts d'aménagement et de construction, ainsi que des prix, lesquels préoccuperont de plus en plus les acheteurs d'habitations neuves. En outre, le marché de la revente, en continuant de se détendre, créera peu à peu un contexte moins stimulant pour la construction résidentielle. Il faut donc s'attendre à un repli des mises en chantier de maisons individuelles tant en 2006 qu'en 2007; leur nombre diminuera de 5 % l'une et l'autre année, pour s'établir à 2 850 puis à 2 700.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues de façon impressionnante depuis le début de 2005. Cette remontée va non seulement se poursuivre en 2006 et 2007, mais encore s'accélérer. En effet, les promoteurs de logements locatifs et de copropriétés continuent de s'attendre à une forte demande d'appartements, vu l'augmentation constante du prix des habitations et les tendances démographiques favorables. Les mises en chantier de logements collectifs devraient faire un bond de 28 % cette année et atteindre le nombre de 2 250, avant de reculer un peu en 2007 pour s'établir au total encore élevé de 2 100.

Reventes : La demande de logements pour propriétaire-occupant devrait demeurer vive cette année encore. Elle se mettra toutefois à diminuer l'an prochain, car la faible croissance de l'emploi et la hausse des frais de possession commenceront à dissuader les acheteurs éventuels. On prévoit en conséquence que le nombre de ventes S.I.A.® restera au-dessus de la barre des 10 000 cette année, mais qu'il fléchira de 6 % en 2007 et descendra à 9 425.

Prix : Pendant la période visée par les prévisions, l'augmentation des frais relatifs à la possession d'une habitation et la détente du marché de la revente dans l'ensemble de la province se conjugueront pour ralentir la progression du prix S.I.A.® moyen, qui a dépassé 9 % en 2005. Celle-ci reculera à 5,3 % en 2006, puis à 2,7 % en 2007, année où le prix S.I.A.® moyen atteindra 172 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

En raison de la forte augmentation qui est attendue au chapitre de la construction d'appartements, le total annuel des mises en chantier d'habitations sera très élevé, tant en 2006 qu'en 2007. Les appartements prendront ainsi une part toujours plus grande du nombre de logements construits en Nouvelle-Écosse, une tendance qui caractérise ce marché depuis une dizaine d'années. En 1998 et 1999, les appartements représentaient 16 % du total provincial des logements mis en chantier. Au cours des cinq dernières années, cette proportion est montée à 26 % en moyenne, car la construction d'appartements en copropriété s'est accélérée pendant que celle d'appartements locatifs demeurait intense. De nombreux gros ensembles d'appartements à louer ou en copropriété devraient être commencés durant les deux prochaines années, ce qui portera à 33 % la part de ce segment dans le total provincial annuel des mises en chantier en 2006 et 2007.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

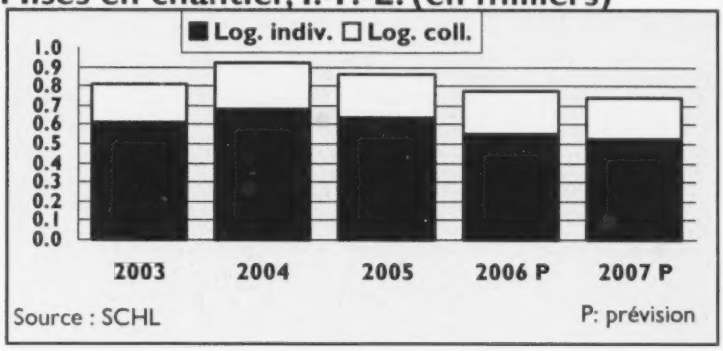
Les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses en 2006

On prévoit que l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard croîtra de 1,6 % en 2006 et de 2,0 % en 2007. Certains secteurs d'activité devraient se renforcer au cours des deux prochaines années.

La construction connaîtra un nouvel essor grâce à une autre forte hausse dans le secteur non résidentiel. Les travaux en cours dans certains grands chantiers de la région de la capitale se poursuivront en 2006 et en 2007; le plus important de ces chantiers est celui du nouvel immeuble fédéral.

La production agricole devrait elle aussi rester stable durant les deux années à venir. Elle fournira une abondante quantité de matières premières aux entreprises de transformation des aliments, de sorte que celles-ci n'auront pas à compter sur les produits importés comme elles l'ont fait les années précédentes. Le tourisme, un autre important moteur économique de l'île, devrait aussi maintenir sa stabilité pendant la période visée par les prévisions, grâce à une campagne de promotion plus musclée.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL P: prévision

On prévoit que la croissance de l'emploi sera moins rapide qu'en 2005. La majorité des nouveaux postes seront créés dans les secteurs des services et de la construction. L'emploi devrait progresser de 0,8 % en 2006 puis de 1,0 % en 2007, tandis que la population active connaîtra une expansion de 1,0 % pendant chacune de ces deux années.

Le renchérissement des habitations et la multiplication des nouvelles inscriptions feront reculer la construction de maisons individuelles. Toutefois, l'accroissement des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée aidera à contrebalancer ce repli. On prévoit que le nombre total des logements mis en chantier dans l'île atteindra 775 en 2006 et 750 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse des taux hypothécaires, des coûts de construction et du prix des terrains dans les centres urbains aura pour effet de réduire le nombre des maisons individuelles mises en chantier au cours de l'horizon prévisionnel. L'accroissement des inscriptions au Service interagences® (S.I.A.®) accentuera la tendance en attirant les acheteurs potentiels sur le marché de la revente. On s'attend à ce que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffrent à 555 en 2006, puis à 530 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Après quatre ans d'activité intense dans ce segment, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait demeurer stable pendant les deux prochaines années. Le nouveau programme de logement abordable aidera à stimuler la construction d'unités locatives durant cette période. On prévoit que les mises en chantier d'habitations collectives atteindront 220 en 2006 puis régresseront à 220 en 2007.

Reventes : L'augmentation du volume de nouvelles inscriptions et l'élargissement de l'écart entre le prix des habitations existantes et celui des logements neufs vont pousser beaucoup de ménages vers le marché de la revente. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait s'élever à 1 400 en 2006 ainsi qu'en 2007.

Prix : La progression des prix ralentira en 2006, sous l'effet d'une hausse des inscriptions. En outre, l'augmentation des frais de possession affaiblira la demande d'habitations chères. Le prix S.I.A.® moyen devrait croître de 3,2 % en 2006 et de 2,1 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

À l'Île-du-Prince-Édouard, l'aménagement du cœur de la plupart des vieilles collectivités s'est fait sans plan officiel. Tel n'a pas été le cas de Stratford. Parce qu'elle est tout proche de Charlottetown, Stratford a toujours été une ville dortoir : ses habitants travaillent et font leurs courses dans l'agglomération voisine. Comme elle avait peu besoin de commerces, la ville s'est développée autour d'un cœur pour ainsi dire vide. C'est un mode de développement certainement très particulier, mais il assure maintenant à Stratford une grande souplesse pour la planification de sa future croissance.

La ville est en train d'étudier ce qu'elle fera de sa zone centrale dans les années à venir. Puisque la plupart des terrains sont actuellement vacants, les urbanistes peuvent examiner ce que d'autres collectivités ont fait, pour voir quelles sont les bonnes et les mauvaises solutions. C'est ainsi que Stratford est à élaborer un plan d'aménagement qui marie espaces verts et bâtiments d'une manière qui plaise à la majorité de ses habitants.

Terre-Neuve-et-Labrador

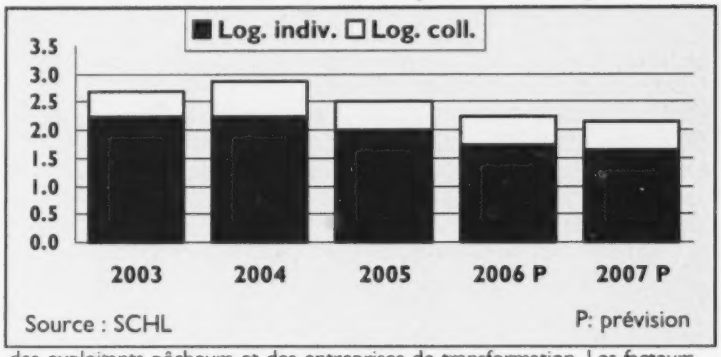
Aperçu

Reprise de la croissance économique en 2006

Comme les installations de White Rose et de Voisey's Bay fonctionneront toute l'année, la production économique augmentera dans une proportion respectable de 5,0 % cette année. En 2006, la province connaîtra la meilleure croissance économique au pays et produira presque 50 % du pétrole brut léger du Canada. Grâce aux nouvelles découvertes et aux gains de production, l'expansion devrait se poursuivre jusqu'en 2007, quoiqu'à un rythme plus lent. Le gouvernement provincial a réduit son déficit budgétaire, si bien qu'il investira dans des initiatives stratégiques qui accroîtront ses dépenses globales. En outre, les salaires et traitements des fonctionnaires provinciaux sont censés progresser de 3 % cette année.

L'emploi fera de légers bonds de 0,7 et 0,8 % en 2006 et 2007 respectivement. Les perspectives demeurent incertaines pour l'industrie de la pêche, vu l'effritement des recettes des exploitants pêcheurs et des entreprises de transformation. Les facteurs en cause sont l'appréciation du dollar canadien, la conjoncture difficile du marché international et la baisse des taux de capture d'espèces clés. Le revenu des particuliers continuera de croître en 2006, mais on peut s'attendre à ce que les dépenses de consommation n'augmentent que modestement. La diminution soutenue de la population et l'ascension modérée des taux d'intérêt feront faiblir la demande intérieure. Comme les travaux de construction à White Rose et à Voisey's Bay ont pris fin en 2005, la progression de l'emploi sera plus lente cette année. Certains facteurs pourraient toutefois infirmer cette prévision : la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation pétrolière au large des côtes et une croissance du secteur minier. Quoi qu'il en soit, le nombre total de mises en chantier d'habitations reculera de 10 % pour s'établir à 2 250 en 2006; il descendra ensuite à 2 150 en 2007.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL P: prévision

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un léger repli des mises en chantier de maisons individuelles est attendu pour cette année et l'an prochain, étant donné le renchérissement de la main-d'œuvre et des matériaux, la hausse des droits d'aménagement et l'intensification de la concurrence livrée par le marché de l'existant. Sous l'effet du bilan migratoire qui continue d'être négatif, de la progression régulière des taux d'intérêt et de la faible performance du marché de l'emploi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 1 740 en 2006 puis à 1 650 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs d'ensembles résidentiels tireront avantage du fait que les prix des maisons individuelles continuent de grimper. En effet, le nombre de mises en chantier de logements collectifs augmentera légèrement à 510 en 2006. La migration, les changements dans la composition des ménages et la prospérité économique sont en train de persuader plusieurs promoteurs de miser sur les logements en copropriété, un marché en expansion à St. John's. On prévoit donc que les mises en chantier d'habitations en copropriété augmenteront graduellement pendant les prochaines années. Et grâce à l'injection de fonds publics dans le logement abordable, le nombre de mises en chantier de logements collectifs qui est prévu pour 2007, soit 500, sera encore proche des niveaux de production récents.

Reventes : Le récent bond des inscriptions S.I.A.® a eu pour effet d'élargir le choix dont disposent les consommateurs et a contribué à soutenir les ventes d'habitations dans la région de St. John's. On s'attend à ce que la demande globale fléchisse quelque peu cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® dans la province passera à 3 000 en 2006 puis à 2 850 en 2007.

Prix : Malgré la multiplication des logements à vendre, le prix S.I.A.® moyen des habitations continue d'augmenter à un rythme régulier. À cause notamment de l'étonnante vigueur observée durant la seconde moitié de 2005, le prix de vente S.I.A.® moyen avancera de 4,5 % cette année. En 2007, il devrait croître de 3,1 % sous l'influence du tassement continu de la demande.

Faits saillants au niveau provincial

Alors que le solde migratoire de la province continue d'être négatif, celui de la région de St. John's est au contraire positif depuis 1999. La situation migratoire dans la capitale provinciale s'est même beaucoup améliorée ces dernières années, comme en témoigne l'augmentation nette de 6 484 personnes constatée pour la période allant de 1999 à aujourd'hui. Au cours des quatre dernières années, la migration s'est intensifiée et la RMR de St. John's a enregistré des gains annuels moyens d'environ 1 425 habitants. La grande majorité des migrants sont âgés de plus de 25 ans. Leur afflux a donné lieu à une forte demande d'habitations, pour propriétaire-occupant surtout. La poursuite du développement de l'industrie pétrolière au large des côtes et les incertitudes en milieu rural continueront de favoriser la migration vers la région de St. John's.

Terre-Neuve-et-Labrador

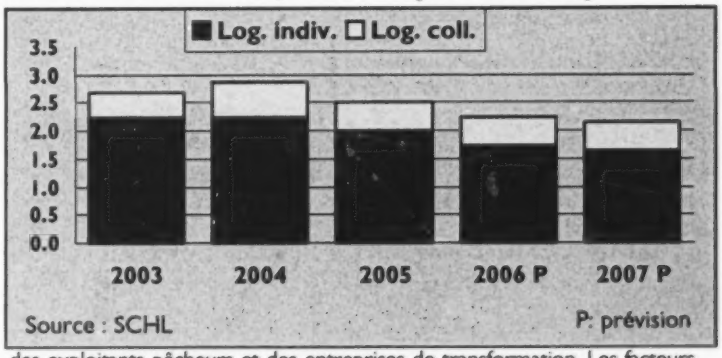
Aperçu

Reprise de la croissance économique en 2006

Comme les installations de White Rose et de Voisey's Bay fonctionneront toute l'année, la production économique augmentera dans une proportion respectable de 5,0 % cette année. En 2006, la province connaîtra la meilleure croissance économique au pays et produira presque 50 % du pétrole brut léger du Canada. Grâce aux nouvelles découvertes et aux gains de production, l'expansion devrait se poursuivre jusqu'en 2007, quoiqu'à un rythme plus lent. Le gouvernement provincial a réduit son déficit budgétaire, si bien qu'il investira dans des initiatives stratégiques qui accroîtront ses dépenses globales. En outre, les salaires et traitements des fonctionnaires provinciaux sont censés progresser de 3 % cette année.

L'emploi fera de légers bonds de 0,7 et 0,8 % en 2006 et 2007 respectivement. Les perspectives demeurent incertaines pour l'industrie de la pêche, vu l'effritement des recettes des exploitants pêcheurs et des entreprises de transformation. Les facteurs en cause sont l'appréciation du dollar canadien, la conjoncture difficile du marché international et la baisse des taux de capture d'espèces clés. Le revenu des particuliers continuera de croître en 2006, mais on peut s'attendre à ce que les dépenses de consommation n'augmentent que modestement. La diminution soutenue de la population et l'ascension modérée des taux d'intérêt feront faiblir la demande intérieure. Comme les travaux de construction à White Rose et à Voisey's Bay ont pris fin en 2005, la progression de l'emploi sera plus lente cette année. Certains facteurs pourraient toutefois infirmer cette prévision : la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation pétrolière au large des côtes et une croissance du secteur minier. Quoi qu'il en soit, le nombre total de mises en chantier d'habitations reculera de 10 % pour s'établir à 2 250 en 2006; il descendra ensuite à 2 150 en 2007.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un léger repli des mises en chantier de maisons individuelles est attendu pour cette année et l'an prochain, étant donné le renchérissement de la main-d'œuvre et des matériaux, la hausse des droits d'aménagement et l'intensification de la concurrence livrée par le marché de l'existant. Sous l'effet du bilan migratoire qui continue d'être négatif, de la progression régulière des taux d'intérêt et de la faible performance du marché de l'emploi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 1 740 en 2006 puis à 1 650 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs d'ensembles résidentiels tireront avantage du fait que les prix des maisons individuelles continuent de grimper. En effet, le nombre de mises en chantier de logements collectifs augmentera légèrement à 510 en 2006. La migration, les changements dans la composition des ménages et la prospérité économique sont en train de persuader plusieurs promoteurs de miser sur les logements en copropriété, un marché en expansion à St. John's. On prévoit donc que les mises en chantier d'habitations en copropriété augmenteront graduellement pendant les prochaines années. Et grâce à l'injection de fonds publics dans le logement abordable, le nombre de mises en chantier de logements collectifs qui est prévu pour 2007, soit 500, sera encore proche des niveaux de production récents.

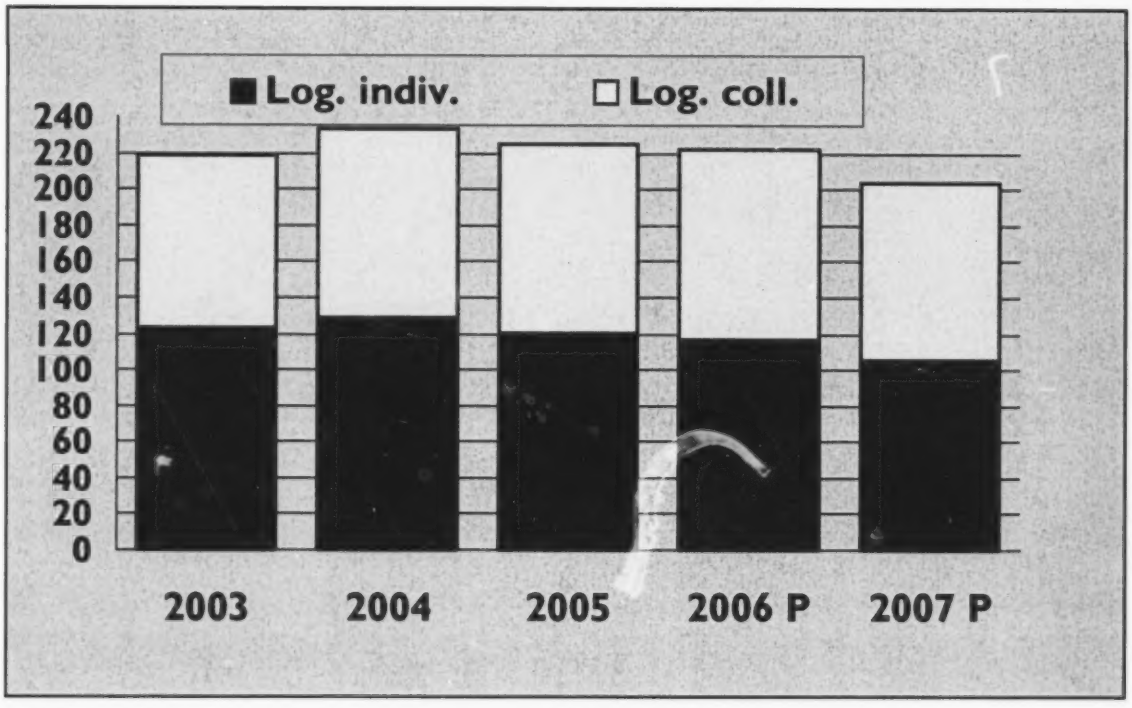
Reventes : Le récent bond des inscriptions S.I.A.® a eu pour effet d'élargir le choix dont disposent les consommateurs et a contribué à soutenir les ventes d'habitations dans la région de St. John's. On s'attend à ce que la demande globale fléchisse quelque peu cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® dans la province passera à 3 000 en 2006 puis à 2 850 en 2007.

Prix : Malgré la multiplication des logements à vendre, le prix S.I.A.® moyen des habitations continue d'augmenter à un rythme régulier. À cause notamment de l'étonnante vigueur observée durant la seconde moitié de 2005, le prix de vente S.I.A.® moyen avancera de 4,5 % cette année. En 2007, il devrait croître de 3,1 % sous l'influence du tassement continu de la demande.

Faits saillants au niveau provincial

Alors que le solde migratoire de la province continue d'être négatif, celui de la région de St. John's est au contraire positif depuis 1999. La situation migratoire dans la capitale provinciale s'est même beaucoup améliorée ces dernières années, comme en témoigne l'augmentation nette de 6 484 personnes constatée pour la période allant de 1999 à aujourd'hui. Au cours des quatre dernières années, la migration s'est intensifiée et la RMR de St. John's a enregistré des gains annuels moyens d'environ 1 425 habitants. La grande majorité des migrants sont âgés de plus de 25 ans. Leur afflux a donné lieu à une forte demande d'habitations, pour propriétaire-occupant surtout. La poursuite du développement de l'industrie pétrolière au large des côtes et les incertitudes en milieu rural continueront de favoriser la migration vers la région de St. John's.

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1 788	2 419	2 692	2 870	2 498	2 250	2 150
%	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,0	-9,9	-4,4
Î.-P.-É.	675	775	814	919	862	775	750
%	-4,9	14,8	5,0	12,9	-6,2	-10,1	-3,2
N.-É.	4 092	4 970	5 096	4 717	4 775	5 100	4 800
%	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	6,8	-5,9
N.-B.	3 462	3 862	4 489	3 947	3 959	3 650	3 350
%	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,3	-7,8	-8,2
QUÉ	27 682	42 452	50 289	58 448	50 910	45 000	40 000
%	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,9	-11,6	-11,1
ONT.	73 282	83 597	85 180	85 114	78 795	75 000	68 500
%	2,5	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-4,8	-8,7
MAN.	2 963	3 617	4 206	4 440	4 731	4 800	5 000
%	15,7	22,1	16,3	5,6	6,6	1,5	4,2
SASK.	2 381	2 963	3 315	3 781	3 437	3 600	3 600
%	-5,3	24,4	11,9	14,1	-9,1	4,7	0,0
ALB.	29 174	38 754	36 171	36 270	40 847	45 000	41 000
%	11,1	32,8	-6,7	0,3	12,6	10,2	-8,9
C.-B.	17 234	21 625	26 174	32 925	34 667	37 000	34 900
%	19,5	25,5	21,0	25,8	5,3	6,7	-5,7
Canada	162 733	205 034	218 426	233 431	225 481	*222 200	*204 100
%	7,3	26,0	6,5	6,9	-3,4	-1,5	-8,1

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1 598	2 092	2 240	2 229	2 005	1 740	1 650
%	21,5	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-13,2	-5,2
Î.-P.-É.	551	582	613	682	634	555	530
%	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,0	-12,5	-4,5
N.-É.	2 761	3 363	2 968	3 270	3 010	2 850	2 700
%	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-5,3	-5,3
N.-B.	2 573	2 769	3 139	2 970	2 665	2 575	2 330
%	5,4	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-3,4	-9,5
QUÉ.	17 193	25 257	27 225	28 871	23 930	21 500	19 500
%	12,0	46,9	7,8	6,0	-17,1	-10,2	-9,3
ONT.	39 632	51 114	47 610	48 929	41 682	35 500	31 500
%	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-14,8	-11,3
MAN.	2 460	3 016	3 165	3 484	3 709	3 750	3 900
%	4,8	22,6	4,9	10,1	6,5	1,1	4,0
SASK.	1 627	1 931	2 097	2 193	2 425	2 600	2 450
%	-13,9	18,7	8,6	4,6	10,6	7,2	-5,8
ALB.	19 769	24 520	21 918	22 487	26 684	30 500	27 000
%	17,4	24,0	-10,6	2,6	18,7	14,3	-11,5
C.-B.	7 862	10 730	12 252	14 056	13 719	15 100	14 000
%	5,6	36,5	14,2	14,7	-2,4	10,1	-7,3
CAN.	96 026	125 374	123 227	129 171	120 463	*116 700	*105 600
%	4,2	30,6	-1,7	4,8	-6,7	-3,1	-9,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	190	327	452	641	493	510	500
%	31,9	72,1	38,2	41,8	-23,1	3,4	-2,0
Î.-P.-É.	124	193	201	237	228	220	220
%	29,2	55,6	4,1	17,9	-3,8	-3,5	0,0
N.-É.	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 250	2 100
%	-15,5	20,7	32,4	-32,0	22,0	27,5	-6,7
N.-B.	889	1 093	1 350	977	1 294	1 075	1 020
%	39,6	22,9	23,5	-27,6	32,4	-16,9	-5,1
QUÉ.	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	23 500	20 500
%	12,2	63,9	34,1	28,2	-8,8	-12,9	-12,8
ONT.	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	39 500	37 000
%	10,6	-3,5	15,7	-3,7	2,6	6,4	-6,3
MAN.	503	601	1 041	956	1 022	1 050	1 100
%	137,3	19,5	73,2	-8,2	6,9	2,7	4,8
SASK.	754	1 032	1 218	1 588	1 012	1 000	1 150
%	21,0	36,9	18,0	30,4	-36,3	-1,2	15,0
ALB.	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	14 500	14 000
%	-0,3	51,3	0,1	-3,3	2,8	2,4	-3,4
C.-B.	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	21 900	20 900
%	34,5	16,3	27,8	35,5	11,0	4,5	-4,6
CAN.	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	*105 500	*98 500
%	12,2	19,4	19,5	9,6	0,7	0,5	-6,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	Jumelés	30	36	66	264	151	135	125
	En rangée	36	42	107	51	31	25	25
	Appartements	124	249	279	326	311	350	350
	Total	190	327	452	641	493	510	500
Î.-P.-É.	Jumelés	56	64	72	76	111	80	100
	En rangée	10	47	40	80	75	40	40
	Appartements	58	82	89	81	42	100	80
	Total	124	193	201	237	228	220	220
N.-É.	Jumelés	228	253	338	266	301	300	250
	En rangée	40	144	277	186	265	250	250
	Appartements	1 063	1 210	1 513	995	1 199	1 700	1 600
	Total	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 250	2 100
N.-B.	Jumelés	114	186	254	293	391	286	305
	En rangée	153	68	143	256	203	164	170
	Appartements	622	839	953	428	700	625	545
	Total	889	1 093	1 350	977	1 294	1 075	1 020
QUÉ.	Jumelés	1 309	1 855	2 432	2 932	2 678	2 100	1 875
	En rangée	869	964	773	1 109	1 074	700	625
	Appartements	8 311	14 376	19 859	25 536	23 228	20 700	18 000
	Total	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	23 500	20 500
ONT.	Jumelés	7 106	6 886	6 379	5 172	4 673	4 300	3 800
	En rangée	10 269	11 849	12 191	12 824	12 537	12 000	11 000
	Appartements	16 275	13 748	19 000	18 189	19 903	23 200	22 200
	Total	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	39 500	37 000
MAN.	Jumelés	51	68	88	132	133	100	90
	En rangée	84	76	62	92	161	100	100
	Appartements	368	457	891	732	728	850	910
	Total	503	601	1 041	956	1 022	1 050	1 100
SASK.	Jumelés	116	142	95	184	236	200	200
	En rangée	240	456	594	681	378	400	400
	Appartements	398	434	529	723	398	400	550
	Total	754	1 032	1 218	1 588	1 012	1 000	1 150
ALB.	Jumelés	1 957	2 869	2 567	2 916	3 012	3 500	3 700
	En rangée	1 779	2 531	2 859	2 401	2 951	3 100	3 000
	Appartements	5 669	8 834	8 827	8 466	8 200	7 900	7 300
	Total	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	14 500	14 000
C.-B.	Jumelés	916	1 225	1 353	2 062	1 791	1 680	1 600
	En rangée	1 686	2 305	3 297	4 387	4 459	4 220	4 000
	Appartements	6 770	7 365	9 272	12 420	14 698	16 000	15 300
	Total	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	21 900	20 900
CAN.	Jumelés	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	12 681	12 070
	En rangée	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	20 999	19 610
	Appartements	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	71 825	66 830
	Total	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	*105500	*98 500

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	2 808	3 014	3 238	3 265	3 211	3 000	2 850
%	8,3	7,3	7,4	0,8	-1,7	-6,6	-5,0
Î.-P.-É.	1 234	1 306	1 404	1 500	1 449	1 400	1 400
%	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,4	-3,4	0,0
N.-É.	9 441	10 243	9 221	8 887	10 387	10 050	9 425
%	10,1	8,5	-10,0	-3,6	16,9	-3,2	-6,2
N.-B.	4 779	5 089	5 489	5 979	6 836	6 400	6 100
%	5,6	6,5	7,9	8,9	14,3	-6,4	-4,7
QUÉ.	62 351	68 161	67 130	69 296	70 649	69 500	67 000
%	15,1	9,3	-1,5	3,2	2,0	-1,6	-3,6
ONT.	162 318	178 058	184 457	197 353	197 007	192 000	184 000
%	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,2	-2,5	-4,2
MAN.	11 440	11 108	11 523	12 098	12 761	13 250	13 750
%	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,5	3,8	3,8
SASK.	7 971	7 933	7 698	8 172	8 312	8 800	8 700
%	5,5	-0,5	-3,0	6,2	1,7	5,9	-1,1
ALB.	48 989	51 042	51 334	57 460	65 866	73 000	70 000
%	13,1	4,2	0,6	11,9	14,6	10,8	-4,1
C.-B.	69 554	82 737	93 095	96 385	106 310	101 000	97 000
%	28,4	19,0	12,5	3,5	10,3	-5,0	-4,0
CAN.**	380 885	418 691	434 589	460 395	482 788	*478 400	*460 200
%	14,1	9,9	3,8	5,9	4,9	-0,9	-3,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	104 376	113 081	119 822	131 499	141 167	147 500	152 000
%	4,9	8,3	6,0	9,7	7,4	4,5	3,1
Î.-P.-É.	87 696	94 964	101 745	110 815	117 237	121 000	123 500
%	5,8	8,3	7,1	8,9	5,8	3,2	2,1
N.-É.	115 485	126 669	136 292	146 033	159 556	168 000	172 500
%	5,1	9,7	7,6	7,1	9,3	5,3	2,7
N.-B.	95 947	100 129	105 858	112 933	120 641	125 000	128 500
%	4,7	4,4	5,7	6,7	6,8	3,6	2,8
QUÉ.	115 820	130 403	151 881	171 099	184 583	196 000	202 000
%	4,1	12,6	16,5	12,7	7,9	6,2	3,1
ONT.	193 357	210 901	226 824	245 230	263 042	279 000	287 000
%	5,2	9,1	7,5	8,1	7,3	6,1	2,9
MAN.	93 192	96 531	106 788	119 245	133 854	147 500	158 000
%	6,0	3,6	10,6	11,7	12,3	10,2	7,1
SASK.	98 310	101 297	104 995	110 824	122 765	132 000	140 000
%	4,5	3,0	3,7	5,6	10,8	7,5	6,1
ALB.	153 737	170 253	182 845	194 769	218 266	270 000	292 000
%	5,1	10,7	7,4	6,5	12,1	23,7	8,1
C.-B.	222 822	238 877	259 968	289 107	332 224	391 000	418 000
%	0,7	7,2	8,8	11,2	14,9	17,7	6,9
CAN.**	171 801	188 785	207 162	226 386	249 365	*277 200	*290 600
%	4,7	9,9	9,7	9,3	10,2	11,2	4,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	2,9	1,7	2,4	1,0	-0,1	0,7	0,8
Î.-P.-É.	1,5	1,7	2,2	1,3	1,9	0,8	1,0
N.-É.	0,9	1,8	2,0	2,6	0,2	0,8	1,2
N.-B.	-0,3	3,9	0,0	2,0	0,1	0,5	0,8
QUÉ.	1,1	3,8	1,7	1,4	1,0	1,1	1,1
ONT.	1,9	1,8	3,0	1,7	1,3	1,5	1,6
MAN.	0,4	2,3	0,5	1,1	0,6	1,3	1,1
SASK.	-2,8	1,7	1,7	0,8	0,8	0,5	0,8
ALB.	3,0	2,4	2,7	2,4	1,5	3,1	2,0
C.-B.	-0,5	2,3	2,5	2,4	3,3	2,9	2,3
CAN.	1,2	2,4	2,4	1,8	1,4	1,7	1,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	16,0	16,6	16,5	15,7	15,2	14,8	14,3
Î.-P.-É.	12,0	12,1	11,0	11,2	10,8	11,0	11,0
N.-É.	9,8	9,6	9,1	8,8	8,4	8,1	7,7
N.-B.	11,1	10,2	10,3	9,8	9,7	9,7	9,7
QUÉ.	8,8	8,6	9,1	8,5	8,3	8,2	8,1
ONT.	6,4	7,1	6,9	6,8	6,6	6,4	6,2
MAN.	5,1	5,1	5,0	5,3	4,8	4,6	4,6
SASK.	5.8	5,7	5,6	5,3	5,1	4,9	4,7
ALB.	4,7	5,3	5,1	4,6	3,9	3,7	3,7
C.-B.	7,7	8,5	8,0	7,2	5,9	4,9	4,8
CAN.	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,5	6,3

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1,6	16,4	6,2	-1,4	0,4	5,0	2,0
Î.-P.-É.	-1,1	5,8	1,5	1,8	2,0	1,6	2,0
N.-É.	3,2	4,2	0,9	1,4	1,1	2,2	2,5
N.-B.	1,7	4,4	1,7	2,0	0,5	2,4	2,5
QUÉ.	1,5	2,7	2,1	2,3	2,2	2,3	2,6
ONT.	1,8	3,2	1,6	2,7	2,8	2,9	3,0
MAN.	0,8	1,9	1,8	2,3	2,7	3,1	2,6
SASK.	-1,0	-0,2	3,8	3,4	3,2	2,9	3,1
ALB.	1,7	2,5	3,1	4,3	4,5	4,6	3,9
C.-B.	0,6	3,5	2,7	4,0	3,5	3,5	3,5
CAN.	1,8	3,1	2,0	2,9	2,9	3,1	3,0

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	-3 765	-2 657	-691	-1 508	-2 981	-2 900	-1 950
Î.-P.-É.	357	148	373	-4	206	300	300
N.-É.	-195	1 100	1 362	874	-1 366	-150	300
N.-B.	-1 175	699	-428	215	-1 619	-1 200	-850
QUÉ.	27 730	29 038	33 335	35 138	28 990	31 000	32 500
ONT.	162 871	135 886	105 354	98 398	94 952	108 000	113 000
MAN.	-807	1 844	3 315	5 934	-490	4 200	4 500
SASK.	-7 675	-6 285	-3 605	-2 445	-6 592	-2 500	-1 250
ALB.	38 273	29 503	22 425	24 246	59 043	39 800	39 000
C.-B.	28 700	24 488	34 120	37 331	43 106	48 500	50 000
CAN.**	244 314	213 764	195 560	198 179	213 249	*225 050	*235 550

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2005	2 058	974	7,9	7 970	380 897	0,5
	2006(P)	2 220	1 020	9,0	7 700	418 500	0,8
	2007(P)	2 185	995	8,0	7 500	430 000	1,2
Vancouver	2005	18 914	4 935	5,5	42 222	425 745	1,4
	2006(P)	20 500	5 500	6,0	39 000	495 000	1,5
	2007(P)	20 000	5 400	7,0	37 500	520 000	1,3
Abbotsford	2005	1 012	458	s.o.	4 035	260 856	3,8
	2006(P)	1 100	490	s.o.	4 100	280 000	5,0
	2007(P)	1 150	500	s.o.	3 800	295 000	3,8
Edmonton	2005	13 294	7 623	6,5	18 634	193 934	4,5
	2006(P)	14 000	8 300	9,0	19 900	224 000	3,5
	2007(P)	12 800	7 600	6,0	18 850	234 500	2,5
Calgary	2005	13 667	8 719	7,0	31 567	250 789	1,6
	2006(P)	15 000	9 750	15,0	36 000	314 300	1,0
	2007(P)	13 750	9 000	9,0	34 000	341 000	1,0
Saskatoon	2005	1 062	751	5,6	3 246	144 787	4,6
	2006(P)	1 400	700	5,0	3 400	156 000	5,0
	2007(P)	1 400	700	5,0	3 400	167 000	4,8
Regina	2005	888	572	6,4	2 730	122 284	3,0
	2006(P)	1 200	600	6,0	2 800	136 000	3,0
	2007(P)	1 000	600	6,0	2 700	150 000	3,0
Winnipeg	2005	2 586	1 756	8,5	11 415	137 062	1,7
	2006(P)	2 650	1 800	8,5	12 000	152 000	2,2
	2007(P)	2 775	1 900	8,0	12 800	165 000	2,7
Thunder Bay	2005	227	179	2,0	1 410	122 889	5,0
	2006(P)	210	160	1,0	1 349	124 486	5,0
	2007(P)	205	155	1,0	1 298	126 976	6,0
Sudbury	2005	400	384	2,0	2 593	134 440	2,0
	2006(P)	440	390	1,0	2 671	141 161	2,0
	2007(P)	460	410	1,0	2 724	145 396	3,0
Windsor	2005	1 496	1 110	3,0	5 661	163 000	10,3
	2006(P)	1 428	950	3,0	5,550	165 500	7,5
	2007(P)	1 320	950	3,0	5 400	167 000	5,0
London	2005	3 067	2 063	4,8	9 133	178 910	4,2
	2006(P)	3 005	1 900	4,3	8 950	187 500	4,0
	2007(P)	2 560	1 800	3,8	8 670	191 500	4,1
Kitchener	2005	3 763	2 082	5,0	6 147	220 511	3,3
	2006(P)	3 600	2 000	3,8	6 250	235 000	3,1
	2007(P)	3 310	1 900	3,5	6 100	247 500	2,9
St. Catharines-Niagara	2005	1 412	1 043	7,0	6 715	182 605	2,7
	2006(P)	1 420	1 000	4,5	6 600	190 000	2,4
	2007(P)	1 380	950	3,5	6 350	197 000	2,3
Hamilton	2005	3 145	1 502	6,0	13 565	229 753	4,3
	2006(P)	3 080	1 380	5,8	13 450	246 000	4,2
	2007(P)	3 040	1 320	5,5	13 220	258 500	4,0
Toronto	2005	4 596	15 797	4,5	85 672	336 176	3,7
	2006(P)	39 900	13 000	4,5	84 000	356 000	3,5
	2007(P)	36 300	11 000	4,0	81 000	368 000	3,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2005	2 934	2 301	s.o.	9 232	252 606	3,3
	2006(P)	2 720	2 050	s.o.	9 100	262 000	3,0
	2007(P)	2 380	1 780	s.o.	8 700	269 000	2,9
Kingston	2005	683	598	s.o.	3 464	195 757	2,4
	2006(P)	700	525	s.o.	3 400	205 240	2,2
	2007(P)	650	500	s.o.	3 375	213 450	2,0
Ottawa	2005	4 982	2 350	5,5	13 300	248 358	3,3
	2006(P)	4 850	2 250	4,5	13 100	257 500	3,0
	2007(P)	4 650	2 225	3,5	12 900	265 300	2,8
Gatineau	2005	2 123	1 192	3,50	3 992	164 000	3,10
	2006(P)	2 300	1 600	3,75	3 800	168 000	3,00
	2007(P)	2 350	1 500	3,00	3 650	170 000	3,00
Montréal	2005	25 317	8 544	5,5	37 951	222 915	2,0
	2006(P)	23 000	7 500	6,0	37 500	232 000	2,5
	2007(P)	20 000	6 500	5,0	36 500	240 000	3,0
Trois-Rivières	2005	919	367	s.o.	773	112 247	1,50
	2006(P)	900	340	s.o.	830	117 500	1,90
	2007(P)	775	310	s.o.	800	120 000	2,30
Sherbrooke	2005	1 076	557	s.o.	1 287	150 800	1,2
	2006(P)	1 190	500	s.o.	1 380	161 400	1,6
	2007(P)	815	375	s.o.	1 230	167 900	2,0
Québec	2005	5835	2 528	4,30	7 045	151 660	1,40
	2006(P)	5 000	2 250	5,00	7 150	159 300	2,00
	2007(P)	4 200	1 850	3,50	7 000	162 500	2,50
Saguenay	2005	464	267	s.o.	1 244	109 419	4,5
	2006(P)	430	245	s.o.	1 200	117 000	5
	2007(F)	350	235	s.o.	1 150	123 000	5
Saint John	2005	501	403	4,1	1 901	119 719	5,7
	2006(P)	500	340	3,5	1 750	123 000	5,5
	2007(P)	540	340	3,0	1 650	125 000	5,5
Halifax	2005	2 451	1 216	2,5	6 541	187 802	3,3
	2006(P)	2 825	1 150	4,0	6 200	195 500	3,6
	2007(P)	2 775	1 100	3,5	5 700	198 000	3,2
St. John's	2005	1 534	1 096	5,8	3 196	141 167	4,5
	2006(P)	1 450	1 000	4,0	2 950	148 000	5,0
	2007(P)	1 450	1 000	3,0	2 800	152 500	5,0
Charlottetown	2005	448	305	4,3	486	144 036	4,4
	2006(P)	425	275	3,5	475	147 000	4,5
	2007(P)	400	275	3,0	500	150 000	4,0
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2005	157 854	71 672	4,8	343 127		2,7
	2006(P)	157 443	68 965	6,2	342 555		2,8
	2007(P)	144 970	63 170	5,2	331 267		2,8

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007

Les données S.I.A. ® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilière de la région réunies.

*Les données S.I.A. ® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2	2005:T3	2005:T4	2006:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	251,2	241,7	238,8	220,6	236,0	231,8	267,6	s.o.
%	7,4	-3,8	-1,2	-7,6	6,9	-1,8	15,5	s.o.
Mises en chantier, total, en milliers	231,9	238,0	233,1	212,3	233	227,4	224,6	248
%	1,8	2,6	-2,1	-8,9	9,8	-2,4	-1,2	10,4
Mises en chantier, log. ind., en milliers	126,3	134,4	127,4	116,1	125,0	116,7	121,7	132,5
%	-2,1	6,4	-5,2	-8,9	7,7	-6,6	4,3	8,9
Mises en chantier, log. coll., en milliers	105,6	103,6	105,7	96,2	108	110,7	102,9	115,5
%	7,0	-1,9	2,0	-9,0	12,3	2,5	-7,0	12,2
Log. achevés, total, en milliers	48 644	61 642	60 035	47 053	51 688	58 095	54 406	49 321
%	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9	12,4	-6,3	-9,3
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	122,6	124,2	125,4	126,5	128,4	130,1	132,4	s.o.
%	1,9	1,3	1,0	0,9	1,5	1,3	1,8	s.o.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	473 224	455 200	453 028	454 940	488,612	500,448	488 932	500 568
%	2,5	-3,8	-0,5	0,4	7.4	2,4	-2,3	2,4
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	225 744	225 642	234 339	239 450	247,166	251,352	258 542	267 205
%	2,7	-0,0	3,9	2,2	3.2	1,7	2,9	3,4
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,57	4,60	4,90	4,88	4.83	4,97	5,55	5,90
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,45	6,38	6,25	6,12	5.90	5,80	6,15	6,4
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	66,3	67,4	68,2	67,8	69.0	69,4	69,6	s.o.
%	1,6	1,7	1,2	-0,5	1.7	0,6	0,2	s.o.
Nouveau, $1997, en millairds	33,0	33,5	34,1	33,3	33.3	33,0	32,9	s.o.
%	1,2	1,5	1,6	-2,1	-0.2	-0,9	-0,2	s.o.
Modifications, $1997, en milliards	23,7	24,4	25,3	25,3	26.0	26,3	27,0	s.o.
%	0,5	3,1	3,6	0,2	2.7	1,0	2,7	s.o.
Coûts de transfert, $1977, en milliards	9,63	9,59	9,13	9,39	9.92	10,31	10,01	s.o.
%	4,9	-0,5	-4,8	2,8	5.7	4,0	-2,9	s.o.
Déflateur, 1997=100	125,8	126,4	127,2	128,8	129.8	130,6	132,2	s.o.
%	2,5	0,5	0,7	1,3	0.7	0,6	1,2	s.o.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles
*Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.